SCHLESISCHES HEIM

Monatsschrift der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H. und der Schlesisch. Heimstätte Provinziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H. Mitteilungsblatt für die schlesischen Baugenossenschaften

Herausgeber: Dr. Immenkötter-Oppeln und Dr. Dunaj-Breslau
Verlag: Wohnungsfürsorge-Gesellschaft f. Oberschles.-Oppeln

Nachdruck bedarf in jedem Fall besonderer Vereinbarung

Jahrgang 11 April 1930 Heft 4

KATASTERKARTE UND LANDESPLANUNG IN OBERSCHLESIEN

Von Regierungs- und Steuerrat PFITZER, Oppeln.

Hausplanung, Straßenplanung, Dorf- und Stadtplanung, Gebietsplanung, Landesplanung ist die nach ihrem Umfang aus der Enge in die Weite fortschreitend geordnete Reihe der Tätigkeiten des Menschengeistes, die darauf abzielen, den Raum zweckmäßig einzuteilen und den Menschen und sein Schaffen darin sinnvoll einzuordnen. Der Planleger bedarf dazu neben großem Wissen und Können und reicher Lebenserfahrung, vor allem einer genauen klaren Vorstellung von dem Raum, den er gestalten soll. Nur in unberührtem Neuland mit übersichtlichen einfachenVerhältnissen wäre es noch möglich, im gegebenen Raume selbst durch unmittelbares Anschauen und Erleben ohne Fehlgriffe zu planen und das Geplante in die Wirklichkeit zu übersetzen. So schreitet in Schillers Eleusischem Fest Minerva, die Städtegründerin, hoch vor allen, „durch des Feldes weiten Plan" und steckt die Fluchtlinien der Stadtmauer gleich ab, indem sie höchsteigenhändig „die Kette messend führet um des Hügels grünen Saum". So konnte auch einstmals der Heerführer vom Feldherrnhügel aus, das Schlachtfeld im Maßstab 1 : 1 zu seinen Füßen überblickend, unmittelbar die Schlacht lenken. Beide Tätigkeiten sind in dieser urtümlichen Form in den heutigen in Technik, Wirtschaft und Verkehr, Recht und Verwaltung hoch entwickelten Staaten und, unter diesen allen voran, im Parzellenstaat Deutschland nicht mehr möglich. Der Planende bedarf des Werkzeugs der Landkarte, die ihm jederzeit die Vorstellung von alledem, was ist, untrüglich vermittelt und seinen Blick in den gegebenen Raum jeden Augenblick vor Irrtum schützt.

An Karten stehen in Oberschlesien zur Verfügung:

I. Die topographischen Karten des Reichsamts für Landesaufnahme, das sind
   a) die Karte des Deuschen Reichs in 1:100000,
   b) die topographische Urkarte (Meßtischblatt) in 1 : 25 000.

II. Die Gemarkungskarte der Katasterverwaltung (Katasterkarte) in den Maßstäben von 1 : 5000 bis 1 : 500 in inselartigen Einteilungen.

Die topographischen Karten werden durchweg durch das große Landesvermessungsnetz (Landesdreiecksnetz) zusammengehalten. Die einzelnen Blätter sind nach Gradnetzlinien (Gradabteilungskarte) regelmäßig abgeteilt. Sie stellen nicht nur den Grundriß des dem Auge erscheinenden Landschaftsbildes, sondern auch die Höhengliederung in der horizontalen Projektion dar. Nicht dargestellt aber ist der Besitzstand. Für die Technik der Kriegführung, der die topographischen Karten in erster Linie dienten, hatte die Besitzverteilung des Grund und Bodens keine Bedeutung. Landesplanungsarbeit muß aber auf den Rechtszustand des Grund und Bodens mindestens eben so viel Rücksicht nehmen wie auf die Geländehindernisse. Ihr ist also mit der nur topographischen Karte nicht gedient. Die Landesplanung muß also notgedrungen auch auf die Katasterkarte zurückgreifen, die allein den Besitzstand dar-

stellt und die geometrische Grundlage des Besitzstandsverzeichnisses des Grundbuchs ist. Sie verzeichnet oder soll wenigstens verzeichnen als Grundbuchkarte die rechtlichen Grundstücksgrenzen, und als Steuer- und Bodenwertkarte die Kulturarten und Bodenklassen; sie enthält aber, ob alt oder neu, niemals eine Höhendarstellung. In ihrem geometrischen und kartographischen Aufbau stellt die Katasterkarte leider noch nicht ein so einheitliches Kartenwerk dar wie die topographische Karte. Die Katasterkarte ist nur, soweit sie für ein größeres Gebiet erneuert worden ist, auf das Landesdreiecksnetz bezogen. Tatsächlich fehlt dieser Zusammenhang der geltenden Katasterkarte in weiten Gebieten Preußens, und besonders in Oberschlesien noch fast gänzlich.

Der Landesplanungsarbeit ist aber mit den zur Verfügung stehenden Karten der Gruppe I und II nur unzulänglich gedient. Es fehlt vor allem das Zwischenglied zwischen der nur topographischen Karte und der Parzellenkarte des Katasters. Dieser empfindliche Mangel ist endlich nach dem Kriege auch an maßgebender Amtsstelle erkannt worden. Das Reichsministerium des Innern hat die topographische Grundkarte des Deutschen Reiches im Maßstab 1 : 5000 wenigstens als Begriff und als Ziel und Aufgabe amtlich neu eingeführt. Diese Karte soll die Besitzstandsgrenzen der Katasterkarte im lückenlosen topographischen Bild und eine genaue Höhendarstellung enthalten. Nur an wenigen Stellen in Preußen sind bis jetzt Blätter dieser neuen Karte geschaffen worden. In Oberschlesien ist noch kein einziges Blatt davon fertig oder in Angriff genommen.

Wie weit die rein topographischen Karten der Gruppe I für Landesplanungszwecke tauglich sind und weiter auszugestalten wären, soll hier unerörtert bleiben. Ich will nur von der Katasterkarte sprechen und versuchen, Mittel und Wege zu finden oder anzudeuten, die ihrer Verbesserung und weiteren Ausgestaltung zur topographischen Grundkarte dienen könnten.

Man könnte nun einwenden: Der Landesplanungsverein hat sich doch in erster Linie nur mit generellen Planungen für große Räume zu befassen. Was kann ihm hierbei die den engen Raum darstellende großmaßstäbliche Katasterkarte nützen? Er wird sie ohne weiteres entbehren können. Daß diese Auffassung abwegig ist, hat der Landesplanungsverband Düsseldorf in gründlichen Studien zur Frage der Beschaffung der Kartenunterlagen dargetan. Er ist zu der Überzeugung gekommen, daß einheitliche Katasterkartenunterlagen für seine Arbeit unbedingt notwendig sind (vergl. Brief des Landesplanungsverbandes Düsseldorf Nr. 13 vom November 1929, S. 3 u. 4). Er gibt dafür folgende Gründe an: Einmal muß eine Planung wirklich gründlich nach allen Seiten hin durchdacht werden, auch der rechtliche Besitzstand, also die Parzellengestaltung, beachtet werden. Der Planer muß die Möglichkeit haben, sich aus dem Großen ins Kleine zu vertiefen und aus dem Kleinen das Große zu entwickeln. Die Planungen selbst müssen auch, sobald sie der Öffentlichkeit übergeben werden, vor willkürlichen Zugriffen und Zersetzungen in der Zukunft gesichert werden. Bis auf weiteres hilft da nichts anderes, als Fluchtlinien im Fluchtlinienplan zu zeichnen und sie im vorgeschriebenen Verfahren festzusetzen. Das kann nur auf der Grundlage eines genauen Katasterplanes geschehen. Die Landesplanungsverbände dürfen sich daher nicht darauf beschränken, sich nur die notwendigen topographischen Übersichtskarten zu beschaffen und deren Stand zu verbessern, sie müssen auch danach trachten, brauchbare Katasterkartenunterlagen in ihre Hand zu bekommen.

Wie steht es nun mit der Katasterkarte im Arbeitsgebiet des Landesplanungsvereins für Oberschlesien?

Ich möchte die Frage für den ganzen Regierungsbezirk Oppeln, nicht nur für den Geschäftskreis des Landesplanungsvereins, stellen und sie prüfen im Anhalt an drei Forderungen, die der Generalreferent der Katasterverwaltung im Preußischen Finanzministerium, Herr Geheimer Finanzrat Dr.-Ing. e. h. Suckow, bei der Hauptversammlung des Landesplanungsverbandes Düsseldorf in Krefeld am 5. Oktober v. J. aufgestellt hat. Diese lauten:

1. Die Gemarkungskarten der Katasterverwaltung müssen sich ohne Schwierigkeit zu Übersichtskarten — als solche kommt vor allem die erwähnte topographische Grundkarte i. M. 1 : 5000 in Betracht — zusammenfassen lassen.
2. Die Katasterkarte muß vollständig sein, mit der Örtlichkeit übereinstimmen, den neuesten Bestand nachweisen, also auf dem laufenden sein oder, wie der Österreicher sagt, „evident" erhalten sein.
3. Die Katasterkarte muß geometrisch genau sein, so daß alle Eigentumsgrenzen sicher bis auf wenige Zentimeter jederzeit örtlich festgestellt werden können.

Im Durchschnitt des preußischen Staatsgebietes, das rund 30 Millionen Hektar umfaßt, genügen

für 80 % der Fläche — d. h. für rund 24 Millionen Hektar — die geltenden Katasterkarten nicht diesen Anforderungen. Dieses Mißverhältnis ist in Oberschlesien noch schlimmer. Die Provinz ist 972 210 Hektar groß. Davon sind nur für eine Fläche von 51 261 Hektar — das sind 5,3 % der Gesamtfläche — brauchbare, den besagten Bedingungen genügende Katasterkarten vorhanden. Aber selbst von den Karten dieser Fläche ist es zum Teil noch fraglich, ob sie auch den Bedingungen zu 2) noch ganz genügen, da ja nach Fertigstellung einer neuen Katasterkarte die örtlichen Veränderungen (Kultur- und Gebäudeveränderungen) in der Regel nicht, wenigstens nicht planmäßig, nachgetragen werden.

Amtliche Katasterkarten haben wir hier in Oberschlesien, wie in allen östlichen Provinzen, erst seit dem Jahre 1865. Sie dienten ursprünglich der Durchführung des Grundsteuergesetzes vom Jahre 1861. Die Karten sind damals aber nicht auf Grund einer Neuaufnahme gefertigt worden, sondern stammen zum allergrößten Teil aus noch weiter zurückliegender Zeit. In ihrer kartographischen und geodätischen Qualität entsprechen sie durchschnittlich dem noch unentwickelten Stand der Vermessungstechnik der Zeit vor etwa 100 Jahren. Die Forderung zu 3. ist bei diesen alten Grenzen in keinem Fall erfüllt. An die Forderung zu 1. und 2. kommen sie in den allerseltensten Fällen heran. Ihr schlimmster Mangel besteht aber nicht einmal in der geodätisch-technischen Unvollkommenheit ihres inneren Gefüges, sondern darin, daß seinerzeit bei ihrer Aufnahme nicht einmal die Eigentumsgrenzen, geschweige denn das Messungsgerüst dauernd vermarkt worden sind. So ist denn nicht eine Spur von irgendwelchen Fest- und Anhaltspunkten auf die Nachwelt überkommen, von denen aus heute versucht werden könnte, das Kartenbild je nach dem Bedarf wenigstens einigermaßen genau wieder auf- oder umzubauen. Jeder Versuch, das alte Messungsgefüge wiederherzustellen ist kostspielig, im Erfolg zweifelhaft, befriedigt nie und führt daher leicht ins Uferlose.

Ein anderes Versäumnis bei jener Aufnahme hat einen eigenartigen Übelstand gezeitigt und auf unsere Tage fortgeerbt. Es sind das die sogenannten „ungetrennten Hofräume". Da die bebauten Grundstücke in Städten und Dörfern nicht zur Grundsteuer nach Maßgabe ihrer Flächengrößen und des Reinertrages, sondern zur Gebäudesteuer nach dem Nutzungswert der bewohnten und der gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Räume veranlagt wurden, hatte man es sich erspart, den Grundriß der bebauten Grundstücke aufzunehmen und in der Karte darzustellen. So kommt es, daß heute noch in vielen Stadt- und Landgemeinden der östlichen Provinzen Preußens — beiläufig bemerkt, nur hier gibt es diese nicht vermessenen Hofraumparzellen, in den westlichen Provinzen hat es sie nie gegeben — die Katasterkarte von der Stadt- und Dorflage leere Flächen ohne jede Grundrißzeichnung aufweist. Diese Flächenräume sind also für das Grundbuch und Kataster wie einstens die weißen Flächen auf der Karte von Innerafrika gleichsam eine terra incognita im kleinen. In Oberschlesien sind noch 1177 Hektar Hofräume nicht kartiert und als Parzellen mit ihrem Flächeninhalt nicht ausgewiesen. Die größte Zahl der ungetrennten Hofräume haben der Kreis Leobschütz mit 263 Hektar und der Kreis Cosel mit 226 Hektar. Aber selbst in der Stadt Ratibor gibt es noch Hunderte von Hofraumgrundstücken, deren Form und Größe nicht bekannt ist. Es ist verwunderlich, daß die Justizverwaltung nicht spätestens bei Einführung der Deutschen Grundbuchordnung im Jahre 1897 darauf gedrungen hat, daß diese „ungetrennten Hofräume" aufgemessen, kartiert und ihre Flächen berechnet wurden, da doch das Grundbuch ohne Bezugnahme auf eine Vermessung und eine Karte seinen eigentlichen Zweck, das Grundeigentum als solches und den Realkredit zu sichern, schlechterdings nicht erfüllen kann.

Aus diesen den überkommenen Katasterkarten anhaftenden schweren Mängeln erwachsen heute den Kataster- und Vermessungsbeamten bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die größten Schwierigkeiten. Das Kartenbild soll doch gewahrt und zunächst als maßgebend für die Feststellung der rechtlichen Grenzen unterstellt werden. Hiernach muß geprüft werden, ob etwa der gesetzlichen Form entbehrende Grenzveränderungen vorgenommen sind, die, um rechtswirksam zu werden, noch in vorgeschriebener Form beurkundet und durch Auflassung und Eintragung grundbuchamtlich geregelt werden müssen.

Zur Unterverteilung der früheren kontingentierten Grundsteuerhauptsumme auf die Gemeindebezirke und Besitzstücke hatten aber die alten Karten ausgereicht. Das Finanzministerium, dem die Katasterverwaltung unterstellt ist, hatte daher, solange dieser Zweck im Vordergrund stand, keine Ursache, auf Staatskosten

Veranstaltungen im größeren Rahmen zur Verbesserung der Karten zu treffen. So ließ man die Katasterkartenfrage jahrzehntelang auf sich beruhen. Bei Einführung des Grundbuches mußte man aber das Bestandsverzeichnis des Grundbuchs auf eine Grundbuchkarte beziehen, wenn man der Gefahr vorbeugen wollte, daß das Grundbuch nur eine Form ohne Inhalt wurde und sein Bestandsverzeichnis nur eine sinnlose Anhäufung von Zahlen blieb. In Ermangelung eines Besseren mußte die Katasterkarte zur Grundbuchkarte gemacht werden. Das Kataster wurde nun, da strenge Übereinstimmung mit dem Grundbuch gefordert wurde, immer mehr ein Grundeigentumskataster, und die Katasterkarte verlor als Wirtschaftskarte immer mehr an Wert. Die leitenden Fachbeamten der Katasterverwaltung haben indes schon seit langem die Mängel der ehemaligen Steuerkarte erkannt und sich bemüht, im Verwaltungswege, soweit es menschenmöglich war, Abhilfe zu schaffen. Neuerdings hat sich auch der Herr Finanzminister selbst davon überzeugt, daß der Katasterverwaltung wieder Mittel und Wege an die Hand gegeben werden müssen, den Stand ihrer Karten, für die heute von allen Seiten her regste Nachfrage besteht, zu verbessern.

Man könnte nun die Forderung stellen: Wenn die Katasterkarten unzulänglich sind und die vielfachen Zwecke, denen sie heute außer der Steuerveranlagung dienen müssen, nicht mehr erfüllen, da müssen sie eben von Grund aus durch vollständige Neumessung nach dem Stande der heutigen Wissenschaft und Technik erneuert werden. Solche über größere Gebiete sich erstreckende Neumessungen sind auch früher vielfach ausgeführt worden und werden auch heute hier und da noch vorgenommen. Sie verursachen aber immer große Kosten. Aber auch abgesehen von den Kosten würden sie heute wegen Mangel an technischem Personal nicht im großen Umfang ins Werk gesetzt werden können. Sie sind noch angebracht in besonders wertvollem Gelände, also in der Hauptsache in Großstädten mit lebhafter Entwicklung. So haben einige Industriegroßstädte im Westen, wie Elberfeld-Barmen, Essen u. a., ihr Stadtgebiet durch die Katasterverwaltung vollständig neu aufmessen lassen. Diese Städte sind so glücklich, heute über ein alle Bedürfnisse befriedigendes, erstklassiges Kartenmaterial zu verfügen. Solche Neumessungen können die Städte auch in eigener Regie ausführen lassen, wenn sie über ein leistungsfähiges Stadtvermessungsamt mit einer ausreichenden Anzahl staatlich geprüfter und vereideter Landmesser (Vermessungsingenieure) verfügen. Am schnellsten und billigsten kamen aber die Städte immer zu neuen Karten, wenn die Neumessung durch Organe der Katasterverwaltung ausgeführt wurde. Dann übernimmt in der Regel der Staat einen Teil der Kosten. Dieser Kostenanteil wird bemessen nach dem Interesse, das Staat und Gemeinde an der Durchführung der Kartenerneuerung haben. Die Gemeinden haben dann noch die Möglichkeit, ihren Kostenanteil ganz oder teilweise auf die Grundeigentümer nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes umzulegen, weil die Neumessung in der Regel nicht nur im öffentlichen Interesse liegt, sondern auch die Grundeigentümer einen Vorteil dadurch haben, daß ihre Grenzen zweifelfrei festgestellt, mit festen Marken versehen werden, und die genaue Größe und geometrische Form ihrer Grundstücke ermittelt wird. Mitunter ist es auch möglich, daß Gemeinden, die größere Bauten auszuführen beabsichtigen, z. B. eine Kanalisation oder dergleichen, ohne besonderes Aufheben die katastermäßige Neumessung ausführen lassen, indem sie die Messungskosten als Nebenkosten für Vorarbeiten und Planbeschaffung in den Gesamtbaukosten unterbringen.

Es kommt auch vor, daß Stadtverwaltungen, die nur einen, allenfalls auch zwei vereidete Landmesser als Beamten angestellt haben, sich hoffnungsvoll daran machen, allein eine Neumessung durchzuführen, nach der dann das Kataster und Grundbuch berichtigt werden soll. Diese Hoffnung ist meist trügerisch. Es geht immer über die Kraft einer solchen kleinen Vermessungsdienststelle, die ohnehin durch die Beschaffung von Vermessungsunterlagen usw. für die Tagesaufgaben der Gemeindeverwaltung voll und rücksichtslos in Anspruch genommen wird, ein Unternehmen, wie es die Feststellung, Vermarkung und Neuaufnahme der Grundeigentumsgrenzen und die Neuaufnahme einiger tausend Grundbuchparzellen mit allem Drum und Dran darstellt, in absehbarer Zeit bis zum glücklichen Ende durchzuführen. Zu einer hintereinanderweg auszuführenden Neuaufnahme des geschlossenen Gebiets einer Stadtgemeinde von mehreren tausend Hektar und mehreren tausend Besitzstücken muß schon eine besondere Neumessungsabteilung gebildet werden, wie ja auch für größere Neubauten besondere Bauabteilungen gebildet zu werden pflegen. Solche Neumessungsabteilun-

gen hat die Katasterverwaltung immer aufgestellt, wenn sie auf Grund besonderer Verträge größere Neumessungen für Gemeindeverwaltungen übernommen hatte. So sind vor dem Kriege die schon besagten Industrie-Großstädte Elberfeld-Barmen, Essen u. a. aufgenommen worden, und werden gegenwärtig die neu eingemeindeten Vororte von Breslau durch eine besonders gebildete Neumessungsabteilung der Katasterverwaltung neugemessen. Wie nun heute viele Neubauwünsche wegen Mangel an Mitteln immer wieder zurückgestellt werden müssen, so scheitern, wie gesagt, auch umfassende geschlossene Neumessungen — die an sich natürlich immer am schnellsten und gründlichsten jede Kartennot beheben würden — in der Regel an der Kostenfrage. Muß nun deswegen alles beim alten bleiben, und jede Planungsarbeit die Untersuchung und Festlegung der grenzrechtlichen und parzellenmäßigen Grundstücksverhältnisse offen lassen oder hinausschieben und der Planer in bezug auf das, was nun einmal unumgänglich notwendig festzustellen bleibt, auf den alten Katasterkarten unsicher herumprobieren, um dann, sobald die Planung der Öffentlichkeit übergeben wird, allen Zweifeln, Einwendungen und Angriffen, die von dritter Seite kommen, planlos und ratlos gegenüberzustehen? Nein, das soll und kann nicht sein! Irgendwie muß also ein Ausweg, der zu einer sicheren Vermessungsgrundlage führt und exakte Planungsarbeit ermöglicht, gefunden werden. Ein solcher Ausweg ist die sogenannte „allmähliche Neumessung und Kartenerneuerung". Hierbei wird die laufende Vermessungstätigkeit der Katasterämter und der sonstigen zur Ausführung von Kataster-Urkundmessungen befähigten Stellen, die das Nachtragen der Grundstücksneubildungen und Besitzstandsveränderungen im Kataster und Grundbuch bezweckt und bisher begrifflich und tatsächlich von der den Besitzstand nicht verändernden, sondern nur neu aufnehmenden Neumessung scharf getrennt war, in den Dienst der Kartenerneuerung gestellt. Diese laufend vorkommenden Einzelmessungen der Katasterämter werden Fortschreibungsvermessungen genannt. Sie werden seit Einführung des Grundbuches, also etwa seit dem Jahre 1900, mit besonderer Sorgfalt unter Klarstellung der rechtlichen Verhältnisse ausgeführt. Dabei werden die neugebildeten Grenzen und die alten Grenzen, soweit diese zur Ausführung der Messungen festgestellt werden mußten, ordnungsmäßig vermarkt. Die Messungen beziehen sich aber immer nur auf den verhältnismäßig kleinen Geländeausschnitt, der durch Abverkauf, Austausch oder aus anderen Gründen in seiner Form verändert werden soll. Dieser Ausschnitt wird dabei immer selbständig für sich, gewissermaßen losgelöst aus dem Kartenverband, aufgemessen. Außerdem muß aber noch, damit das alte Kartenbild im ganzen gewahrt bleibt, das Messungsgefüge der alten Karte mit der Messung der neuen Parzelle durch geeignete Anschlußmessungen in Beziehung gebracht werden. Der Vermessungsbeamte muß also viel herumprobieren, bis er einigermaßen sicher ist, die richtige Spur gefunden zu haben. Bei der allmählichen Neumessung will man alle diese Fortführungsmessungen in das übergeordnete Netz der Landesvermessung aufnehmen und den neugebildeten Parzellen endgültig ihren Platz auf der Messungsfläche der Landesvermessung zuweisen. Das Einpassen in das Gefüge der alten Karte kann dann unterbleiben.

Die allmähliche Neumessung kommt nur in Betracht in Gegenden, in denen schon viel brauchbare Fortführungsmessungen vorliegen und immer noch vorkommen. Der Gang des Verfahrens ist dann so, daß das Landesdreiecksnetz verdichtet und im Anschluß daran ein sorgfältig vermarktes Polygonnetz als Messungsgerüst für alle fortlaufend vorkommenden Fortschreibungsmessungen gelegt wird. Dieses Netz ist gewissermaßen das Lehrgerüst der neuen Karte. Jede, auch die geringfügigste im täglichen Dienstbetriebe der Katasterverwaltung vorkommende Teilungsmessung oder Grenzfeststellung wird dann als Baustein in diesem Gerüst gleich dort eingefügt, wo endgültig ihr Platz ist, bis mit dem letzten Baustein das Parzellenmosaik der Karte sich widerspruchslos schließt. Die alte Karte stirbt nach und nach ab, und die neue Karte wächst allmählich heran und erfährt mit jeder Fortführungsmessung einen Zuwachs. Ist das Vermessungswerk so weit herangereift, daß sich schon ein einigermaßen geschlossenes Kartenbild kartieren läßt, so kann die Katasterverwaltung die letzten Lücken durch eine Vermessung von Amts wegen schließen. Dieses Verfahren wird neuerdings vom preußischen Finanzministerium in erster Linie empfohlen. Der zuständige Referent des Finanzministers, Geheimer Finanzrat Dr.-Ing. e. h. Suckow, hat im oben angeführten Vortrag bei der Hauptversammlung des Landesplanungsverbandes Düsseldorf ausgeführt, daß bei diesem Verfahren die Erneuerungskosten reichlich aufgewogen werden durch Ersparnisse, die man bei

der Ausführung von Fortschreibungsmessungen macht, weil dann eben das überlieferte, fast immer durch und durch veraltete und morsche Messungsgefüge restlos aufgegeben werden kann.

Trotzdem wäre es nun verkehrt, von der Behörde zu verlangen, sie müsse sofort die Karten überall da, wo sie veraltet sind, nach einem der zwei besagten Verfahren, in geschlossener oder allmählicher Neumessung, erneuern lassen. Solche Erneuerung ist nicht überall notwendig. Sie kann unterbleiben:

1. in den Gebieten, wo Besitzstandsveränderungen (Teilungen, Grenzregelungen, Wege-, Straßen-, Kanal-, Eisenbahnbauten und dergleichen) gar nicht oder nur ganz selten vorkommen, also in Gegenden, wo große Güter und Forsten vorherrschend sind;
2. in solchen Gegenden, die umlegungsreif sind.

In Gegenden, wo große Güter und Forsten vorherrschen, werden die überkommenen Katasterkarten weiterhin beibehalten werden können. Es würde hier nur genügen, die Kulturveränderung in einfachster Form nachzutragen. Damit wäre auf absehbare Zeit den Bedürfnissen der Landesplanung und den Behörden, die die Katasterkarte nur als Wirtschaftskarte benutzen müssen, vollauf gedient.

In einem Umlegungsverfahren entstehen zwar auch neue Katasterkarten, und doch ist eine Umlegung grundverschieden von einer Katasterneumessung. Zunächst sind für Umlegungsverfahren, die der Förderung der Landeskultur dienen, nicht die Katasterbehörden, sondern die Landeskulturbehörden allein zuständig. Zweitens ist mit einem solchen Verfahren eine durchgreifende Neuverteilung des Besitzstandes verbunden. Was krumm ist, wird gerade, und was unwegsam ist, wird ebener Weg. Die Flur wird „bereinigt". Bei einer Katasterneumessung kann der bestehende Rechtszustand durch die Messungsbehörde keinen Finger breit geändert werden. Ein Umlegungsverfahren bietet daher einer Landesplanung, die ihre Pläne bereits durchgearbeitet und in die Örtlichkeit übertragen will, größere Vorteile als eine Katasterneumessung; denn mit der Umlegung kann sie ihre Planungen auf einfachste Weise, ohne das sonst übliche langwierige Grundbuchverfahren einhalten zu müssen, in die Wirklichkeit übertragen. Den Landesplanungsverbänden kann daher nur angeraten werden, auf engstens Zusammenarbeiten mit den Landeskulturbehörden Wert zu legen. Die Landeskulturbehörden liefern, sobald eine Messung fertig ist, der Katasterverwaltung von dem umgelegten Gebiet vollständig neue Karten, die den für die Neumessung geltenden technischen Vorschriften voll entsprechen und auch auf das Landesdreiecksnetz aufgebaut sind.

In Nutzanwendung der dargelegten Gesichtspunkte wären nun die vorhandenen Katasterkarten Oberschlesiens zunächst zu mustern und in fünf Hauptgruppen einzuteilen:

Gruppe I:
Gebiete, deren Karten derart erneuerungsbedürftig sind, daß sie so bald wie möglich auf Grund geschlossener Neumessungen zu erneuern sind.

Gruppe II:
Gebiete, deren Karten in allmählicher (zerstreuter) Neumessung zu erneuern sind.

Gruppe III:
Gebiete, die umzulegen sind.

Gruppe IV:
Gebiete, für die irgendeine Kartenerneuerung zunächst nicht in Frage kommt oder noch auf unbestimmte Zeit zurückgestellt werden kann.

Gruppe V:
Gebiete, deren Karten infolge einer Katasterneumessung, Siedlungsmessung, Landumlegung bereits erneuert sind oder in der Erneuerung begriffen sind.

Nach roher Schätzung umfaßt die Fläche der
Gruppe I etwa 32 000 ha
oder 3,3 % der Gesamtfläche der Provinz,
Gruppe II etwa 265 000 ha
oder 27,2 % der Gesamtfläche der Provinz,
Gruppe III etwa 76 000 ha
oder 7,9 % der Gesamtfläche der Provinz,
Gruppe IV etwa 535 000 ha
oder 55,0 % der Gesamtfläche der Provinz,
Gruppe V etwa 64 000 ha
oder 6,6 % der Gesamtfläche der Provinz.
zusammen rund 972 000 ha.

In der Gruppe V sind hinzugerechnet Gebiete von 13 000 ha, die augenblicklich in der Neumessung begriffen sind. Diese Neumessungen dienen in der Hauptsache der Durchführung von Siedlungsunternehmungen der Oberschlesischen Landgesellschaft.

Die große Fläche von 535 000 ha der Gruppe IV, die mehr als die Hälfte der Provinz umfaßt, enthält die großen zusammenhängenden Gebiete des Großgrundbesitzes und die riesigen Forsten Oberschlesiens. Die Fläche ist nach dem neuen amtlichen Güteradreßbuch für Oberschlesien ermittelt, sie setzt sich zusammen aus 270 000 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche und 265 000 Hektar Forsten. Nach Ausscheidung dieser

großen Gebiete schrumpfen die erneuerungsbedürftigen Flächen, die in den Gruppen I bis III aufgeführt sind, erheblich zusammen. Das bedeutet aber noch nicht, daß damit auch mehr als die Hälfte der zu leistenden Neumessungsarbeit eingespart würde. Denn weite einförmige Gebiete wie Forsten und Güter lassen sich naturgemäß viel leichter und schneller vermessen als stark parzellierte Dorfgemarkungen oder gar eng bebaute Stadtbezirke.

Nach vorläufigen Ermittlungen der Katasterämter kann nur der verhältnismäßig kleine Gebietsteil von 75 000 ha oder 7,9 % der Gesamtfläche als umlegungsbedürftig bezeichnet werden. Der Landkreis Oppeln ist am stärksten an dieser Fläche — nämlich mit rund 34 000 ha — beteiligt; dann folgt der Kreis Falkenberg mit etwa 20 000 ha, der Kreis Tost-Gleiwitz mit etwa 10 000 ha und der Kreis Grottkau mit etwa 6000 ha. Zur Durchführung dieser Umlegungen wäre eine Vermehrung der vorhandenen fünf Kulturämter wohl nicht notwendig. Sie müßten nur mit leistungsfähigen Vermessungsabteilungen versehen werden. Die Zeitdauer für diese Umlegungsarbeiten, wenn sie von den Kulturämtern gleichzeitig begonnen und nacheinander ohne Unterbrechung durchgeführt werden könnten, kann auf etwa 15 Jahre geschätzt werden.

In Gruppe II ist die Gesamtfläche der Gebiete, in denen die Einleitung der allmählichen Neumessung zu wünschen wäre, mit 265 000 ha angegeben. Hier wäre zunächst das Landesdreiecksnetz zu verdichten und in die Dreieckspunkte ein Polygonnetz einzuhängen. Schätzungsweise wären etwa 2500 neue Hauptfestpunkte trigonometrisch und ein Füllnetz von vielleicht 50 000 bis 60 000 Punkten polygonometrisch zu bestimmen. Eine Gruppe von zehn Vermessungsingenieuren würde diese Vermessungsarbeit in etwa 12 Jahren durchführen können.

Ein Arbeitsplan wäre vorerst zu entwerfen und die Reihenfolge der zu bearbeitenden Gebiete nach folgenden Gesichtspunkten vorläufig zu bestimmen:

1. nach den gegenseitig abzuwägenden Bedürfnissen und Interessen der verschiedenen Verwaltungen, der Katasterverwaltung, Stadt- und Gemeindeverwaltungen, des Landesplanungsvereins u. a., und den daraus sich ergebenden Möglichkeiten der Kostenaufbringung;
2. nach der Menge der bereits vorliegenden zu einer Kartenerneuerung brauchbaren Einzelmessungen von Parzellen (Fortschreibungsmessungen), die in den Rahmen der neuen Messungsgerüste mit leichter Mühe eingepaßt werden können, so daß die Kartierung einer neuen Karte schon bald möglich wird;
3. nach der Menge der in Zukunft zu erwartenden Veränderungen des örtlichen Besitzstandes, die von Fall zu Fall stets in das allgemeine Netz einzumessen wären.

Bebauungsplan, Fluchtlinienplan und Katasterkarte würden dann endlich organisch miteinander verwachsen. Für die bei Sonderplanungen so nützliche und bisher bitter entbehrte topographische Grundkarte in 1 : 5000, das besagte Zwischenglied zwischen der nur topographischen Übersichtskarte und der Parzellenkarte des Katasters, wäre das Gerippe geschaffen. Für die Herstellung von Flugbildkarten ständen die „Paßpunkte" zur Entzerrung der Luftaufnahmen in ausreichender Zahl und unverbrüchlich genau bestimmt zur Verfügung. Es könnte bei den Folgearbeiten nicht mehr vorkommen, daß die Absteckung kunstvoll erdachter Planungen ins Stocken gerät und ungeahnte Verwicklungen und Schwierigkeiten hervorruft, weil der Fluchtlinienplan die rechtlichen Grenzen der Grundstücke nicht genügend berücksichtigt hat, für deren Nachweis nun einmal allein die Katasterkarte maßgebend ist.

In der Gruppe I sind Gebietsteile von 32 000 ha zusammengefaßt, die nach Ansicht der Katasterämter einer regelrechten Neumessung bedürfen, die in einem Zuge hintereinanderweg durchzuführen wäre. In dieser Fläche sind auch die besagten 1177 ha „ungetrennten Hofräume" enthalten, für die in vielen Städten und Dörfern ein Kartenbild überhaupt noch nicht vorhanden und eine bestimmte Fläche des Einzelhofraumes noch nicht nachgewiesen ist. Es wäre zu wünschen, daß der Staat und die betreffenden Gemeinden recht bald Mittel und Wege finden möchten, diesem Mißstand, der, wie gesagt, nur in den Ostprovinzen anzutreffen ist, durch Neumessungen abzuhelfen. Die übrigen 31 000 ha sind Gebietsteile, deren Karten allzu sehr veraltet und dermaßen schlecht sind, daß ihre baldige durchgreifende Erneuerung notwendig erscheint. Ob allerdings eine Neumessung dieser Gebietsteile bei der schlechten Finanzlage des Staates und der Gemeinden bald möglich ist, erscheint zweifelhaft. Erforderlichenfalls kann hier immer noch der Ausweg der allmählichen Neumessung eingeschlagen werden. Die Gebiete wären dann der Gruppe II

zuzuweisen und müßten hier gleich an erster Stelle in Bearbeitung genommen werden.
Der zweite oberschlesische Provinziallandtag hat am 13. Mai 1929 in einer Entschließung betr. den Stand der Anliegersiedlungen in Oberschlesien sich dahin ausgesprochen, daß die Katasterämter bei der Erledigung von Katastermessungen zu langsam arbeiteten. Ähnliche Klagen ertönen fast regelmäßig in den Jahres- und Geschäftsberichten der Siedlungs- und Wohnungsfürsorgegesellschaften. Die Katasterämter selbst werden dann weiter damit entschuldigt, daß sie durch die Verwaltung und Veranlagung der Grundvermögens- und Hauszinssteuer zu sehr in Anspruch genommen seien. Diese Auffassung trifft nicht das Richtige. Die Steuerarbeiten haben vielleicht die Aufmerksamkeit der Leitung der Verwaltung von einer Weiterentwicklung des Vermessungsverfahrens im allgemeinen zeitweise abgelenkt. Der Hauptgrund aber, daß die Ämter sich mit Vermessungsarbeiten nicht intensiv genug befassen konnten, lag an dem großen Mangel an technischem Personal, der sich nach dem Kriege bei der Katasterverwaltung zu einem wahren Notstand ausgewachsen hat und sich bis heute noch bemerkbar macht. Es fehlt vor allem an geprüften Landmessern und an ausgebildeten Technikern und Kartenzeichnern. Dieser Mangel wird aber in kurzer Zeit behoben sein. In einigen Jahren werden wir sogar ein Überangebot an Vermessungsingenieuren zu verzeichnen haben. Außer diesen Hemmungen persönlicher Art sind es aber vor allem die dargelegten sachlichen Schwierigkeiten, die eine flotte Erledigung der Katastermessungen dauernd behindern. Die Arbeiten werden nur dann glatt vonstatten gehen, und die Qualität der Katasterkarten wird nur dann gehoben werden, wenn es gelingt, das Arbeitsverfahren bei den Messungen so neuzugestalten, daß die alten morsch gewordenen Karten allmählich durch neue einwandfreie, allen Bedürfnissen der Verwaltung, Rechtspflege, Wirtschaft und Technik gerecht werdende Karten ersetzt werden. Der Wille dazu besteht beim Finanzministerium. Wo aber ein Wille ist, ist auch ein Weg! Seit dem Jahre 1928 sind jedenfalls die ordentlichen Haushaltsmittel, die eigens für die Erneuerung der Katasterkarten eingesetzt waren, jährlich erhöht worden. Für das Rechnungsjahr 1930 sind außerdem im Extraordinarium noch weitere 200 000 Reichsmark für diesen Zweck bereitgestellt worden.
Die Städtebauabteilung der Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien hat schon seit einigen Jahren in der Erkenntnis, daß es ihr nur im Verein mit der Katasterverwaltung gelingen kann, allgemein brauchbare Bebauungs- und Fluchtlinienplanunterlagen zu schaffen, im engsten Einvernehmen mit der Katasterverwaltung in verschiedenen Stadtgemeinden Oberschlesiens den Grund zu einer allmählichen Kartenerneuerung gelegt. Auch der Landesplanungsverein hat im vergangenen Jahre zur Beratung einheitlicher Verfahrensrichtlinien für eine rationelle Arbeitsweise bei allen Karten- und Vermessungsaufgaben einen Kartenbeirat als Fachausschuß gebildet. Wenn der Landesplanungsverein auch fürderhin sich nicht damit begnügen will, leicht umrissene Wunschpläne hin und wieder, wenn der Sinn danach steht, auf fragwürdigen Karten als Standgrund hinzuzaubern, sondern ernsthaft praktische Arbeit in der Gegenwart auch schon für die nächste Zukunft leisten will, wird er nicht umhin können, mit der Frage der Beschaffung seiner Planunterlagen nach jeder Richtung hin ins reine zu kommen. Er wird dann seinen Kartenbeirat unter allen Umständen arbeitsfähig erhalten müssen. Der Landesplanungsverein ist an erster Stelle dazu berufen, die Behörden, deren Aufgabe es ist, die amtlichen Karten — topographische und Grundstückskarten — herzustellen und zu verwalten, auf die Kartennot und den Kartenbedarf in Oberschlesien hinzuweisen. Im Regierungsbezirk Düsseldorf hat kürzlich die Katasterverwaltung verheißungsvolle Einrichtungen ins Leben gerufen, um das Katasterkartenwesen von Grund aus zu verbessern. Diese Ansätze in Düsseldorf sind, soweit ich übersehe, in der Hauptsache der rastlosen zielbewußten Tätigkeit des dortigen Landesplanungsverbandes zu danken.
Nach dem jetzigen Wirtschaftstiefstand wird auch wieder ein Aufschwung kommen. Auch der Landesplanungsverein für Oberschlesien wird gut tun, alle Vorbereitungen zu treffen, damit, wenn dann die Nachfrage nach Karten und Planunterlagen im Städtebau und in den Gemeinden, bei Siedlungsgesellschaften u. a. wieder brennend wird, er gerüstet dasteht und in der Lage ist, die von ihm verlangten Planungsarbeiten sicher und schnell und so exakt durchzuführen, daß er für glatte Weiterverarbeitung und Übertragung des Geplanten in die Wirklichkeit jede Gewähr bieten kann.
Es ist schon einmal im Jahre 1926 für das oberschlesische Kartenwesen Wesentliches geleistet

worden. Das Reichsamt für Landesaufnahme hat im Dreistädtegebiet des Industriebezirkes und in den Landkreisen Beuthen-Tarnowitz und Tost-Gleiwitz eine Wiederherstellungstriangulation ausgeführt. Diese notwendige und verdienstvolle Arbeit ist auf Anregung und mit Hilfe der Bergbauindustrie und der Industriestädte zustandegekommen. In den übrigen Teilen der Provinz ist das seit 50 Jahren bestehende Landesdreiecksnetz bis jetzt im großen ganzen ungenützt liegen geblieben und heute vielfach schon zerstört. Hier kann es für den Landesplanungsverein nur heißen: Tua res agitur! Er muß die notwendigen Anregungen geben und die Behörden aufmerksam machen. Die Landesaufnahme müßte dahin gebracht werden, das Dreiecksnetz in ganz Oberschlesien durchgreifend nachzuprüfen und auszubessern. Im Anschluß daran müßten dann die Katasterverwaltung und mit ihr im Bunde die Stadtverwaltungen und sonstigen Stellen, die über eigene Vermessungsbeamten verfügen, die Grundlage für eine stetig fortschreitende Erneuerung der Katasterkarte legen. Die notwendigen Arbeitspläne müßte der Landesplanungsverein baldmöglichst entwerfen, nachdem er zuvor im einzelnen Inventur über den Stand der Katasterkarten nach den hier gegebenen Richtpunkten gemacht und das Ergebnis in einer Übersichtskarte als Schaubild dargestellt hat.

Wenn zur Hebung der Bau- und Siedlungstätigkeit usw. eine Osthilfe, besonders auch für Oberschlesien, verlangt wird und demnächst zu erwarten ist, sollte nicht vergessen werden, dabei auch der Hebung des Kartenwesens zu gedenken. Karten herstellen heißt: die Welt verkleinern. Das kann nur geschehen, indem aus der Fülle ihrer Erscheinungen das Wesentliche ausgewählt, nach Maß und Zahl gemessen und in verjüngtem Maßstab nachgebildet wird. Das ist zumeist mühselige, aber unbedingt notwendige Pionierarbeit, die auch, wie alle Pionierarbeit, oft verkannt wird. Aber nur wenn der Planende überzeugt sein darf, daß die in der Karte vor ihm liegende verkleinerte Welt kein Trugbild ist, kann er seine Erfindungskraft frei und sicher spielen lassen und vom zusammengedrängten Bild der Generalkarte ausgehend bis zur großmaßstäblichen Katasterkarte und in das Raumbild der Natur fortschreitend oder diesen Weg hin- und wiederschreitend eine neue bessere Welt erstehen lassen.

DIE VERTEILUNG VON KOSTEN STÄDTISCHER STRASSEN AUF DIE ANLIEGER

Von städtischem Vermessungsdirektor MARTIN, Beuthen OS.

Die Auslegung der Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 führt notgedrungen zu vielerlei Dingen, die dem Techniker geläufig und nur mit seiner Mithilfe zweckdienlich zu erledigen sind; insbesondere kann zur richtigen, zeichnerischen und mathematischen Erfassung von Vorgängen, wie sie bei der Bearbeitung städtischer Siedlungen vorkommen, der Techniker nicht entbehrt werden. Die Gesetzgebung bietet ihm überall dort, wo bildlich und rechnerisch darstellbare Dinge des Wirtschaftslebens geordnet werden, ein überaus reiches Betätigungsfeld. Es sind Vorgänge im Werden, wirtschaftlichen Eingliedern und Ändern des Grundbesitzes, in allen Anordnungen des Verkehrs und der Realbesteuerung, welche der Veranschaulichung durch Bild und fließender, rechnerischer Erfassung nicht entbehren können. Vorliegend möge die Betrachtung an § 15 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 haften und sich so einfühlen, wie der Vermessungsingenieur die Verteilung der Kosten von Ortsstraßen auf die Anlieger auswirken läßt. Zum Verständnis des § 15 des Fluchtliniengesetzes seien vorweg die notwendigen Rechtsbegriffe zusammengefaßt und erklärt:

1. Die Beitragspflicht zu den Straßenbaukosten folgt nicht ohne weiteres aus dem Gesetz, sondern der Erlaß eines Gemeinde-Ortsstatuts entsprechend § 15 ist notwendige Voraussetzung. Für Gutsbezirke oder Zweckverbände kann ein solches Ortsstatut nicht erlassen und eine Straßenbaukostenumlegung nicht vorgenommen werden.

2. Der Begriff „historische" Straße erhält seine Reichweite durch ein nach § 12 des Fluchtliniengesetzes erlassenes Ortsstatut. Durch ein solches Statut wird die Regelung der Bebauung an projektierten und im Entstehen begriffenen Straßen vollständig in das Ermessen der Gemeinde gegeben. Der Tag der Rechtskraft eines solchen erstmalig erlassenen Ortsstatuts ist der Stichtag, an welchem der Ausbau als Ortsstraße im wesentlichen vollendet sein muß, wenn die

betreffende Straße den Charakter als historische Straße besitzen soll.

3. Eine „vorhandene" Straße kann nach § 15 nur nach dem Willen der Gemeinde entstehen; nur wenn nach dem Bauprogramm der Gemeinde eine Straße für den inneren Verkehr fertig ausgebaut ist, dann ist sie eine vorhandene. Andererseits kann eine nach dem Bauprogramm der Gemeinde noch nicht vollständig fertig ausgebaute Straße schon als vorhandene gelten, wenn ersichtlich ist, daß diese Straße in der vorläufigen Ausführung dem inneren Verkehr der Gemeinde bereits dienen soll und kann.

4. Für die Entstehung der Pflicht zum Beitrage zu den Straßenbaukosten jener dem inneren Verkehr dienenden Straßen ist notwendig, daß sie am Tage der Rechtskraft des ersten Ortsstatuts nach § 15

a) noch nicht vorhanden,

b) vorhanden, aber noch nicht bebaut waren.

(Hierher gehören sämtliche historische, aber noch nicht bebaute Straßen, wenn die Ortsstatute nach § 12 und § 15 an demselben Tage die Rechtskraft erlangten.)

5. An einem Stichtag ist eine Ortsstraße nur dann unbebaut, wenn seit dem Tage ihrer ersten Bestimmung für den inneren Verkehr bis zu dem Stichtage noch kein Gebäude auch nur in den Umfassungswänden errichtet war. Andererseits kann eine Straße deshalb nicht als bebaut gelten, weil ein oder mehrere Gebäude an ihr errichtet waren, als sie noch Privatstraße oder ortsverbindende Straße und für den inneren Verkehr von der Gemeinde noch nicht bestimmt war.

6. Die Anlegung einer Straße beginnt, wenn die Gemeinde nach außen erkennbar einen Beschluß zur Anlegung faßt. Hierher gehört u. a. der Beschluß, eine ortsverbindende Straße in eine Ortsstraße umzuwandeln, die Aufforderung zur Sicherheitsleistung gemäß § 12, oder die Festsetzung von Fluchtlinien für eine künftige Straße. Der Beginn der Anlegung einer Straße ist nicht gleichbedeutend mit dem Beginn des Ausbaues.

7. Die Heranziehung zu den Straßenbaukosten, wozu nur die von der Stadt tatsächlich verauslagten Unkosten gehören, erfolgt nach Fertigstellung der Straße (wenn keine Kostenspaltung vorgesehen ist), sobald ein Gebäude von dem betreffenden Anlieger an der Straße errichtet wird, und die Kosten vollständig übersehen und zusammengestellt werden können.

8. Durch Genehmigung von Abweichungen von dem Bauverbot nach § 12 kann die Gemeinde Sicherheitsleistungen für den kommenden Ausbau der Straße verlangen; endgültig können die Straßenbaukosten jedoch erst umgelegt werden, wenn die Anlagekosten abgerechnet sind.

9. Während das Bauverbot aus § 12 sich nur auf Wohngebäude erstreckt, entsteht die Beitragspflicht aus § 15 durch Gebäude aller Art, sowohl Wohn- als gewerbliche Gebäude.

10. Der Bau des Gebäudes muß nach Beginn der Anlegung der Straße begonnen sein, wenn durch dasselbe die Beitragspflicht begründet werden soll. Der Beginn der massiven Fundamentierungsarbeiten stellt in diesem Sinne den Beginn des Baues dar. Ob das Gebäude vom Eigentümer oder mit Wissen desselben von einem anderen errichtet wird, ist gleichgültig.

11. Die Beitragsforderung entsteht nach dem Eintreten zweier Ereignisse, und zwar nach dem Beginn der Errichtung des Gebäudes und nach Fertigstellung der Straße. Der Umfang der Forderung kann jedoch erst nach der Vollendung des Gebäudes an der fertigen Straße erfaßt werden. Wird ein Bau nach Beginn der Anlegung der Straße begonnen, jedoch vor Fertigstellung der Straße wieder entfernt, so begründet er keine Beitragsforderung der Gemeinde.

12. Der Errichtung eines Gebäudes steht die Erweiterung oder Vergrößerung der räumlichen Ausdehnung eines Gebäudes gleich, wenn ein Teil der bisherigen, das Gebäude umgebenden Fläche neu mit Bauwerk bedeckt wird.

13. Die Kosten der Herstellung öffentlicher Plätze können nicht auf die Anlieger umgelegt werden.

14. Als Anlieger kommt nur derjenige in Frage, dessen Grundstück die Straße, das ist der Fahrdamm und die Bürgersteige, auf geringste Ausdehnung unmittelbar berührt und nicht durch ein fremdes Grundstück von der Straße getrennt ist. Eine Ausnahme macht lediglich Vorgartengelände. Steht es im Eigentum eines anderen Eigentümers, so nimmt es dem dahinter liegenden, mindestens bis zur Bauflucht reichenden Grundstücke niemals die Eigenschaft als an der Straße anliegendes Grundstück. Der Vorgarten verbindet das Baugrundstück mit der Straße und ist bestimmend auf die bauliche Ausnutzung desselben, soweit er direkt vor dem Baugrundstück liegt.

15. Als Träger der Straßenbaukosten kommen die Eigentümer der anliegenden Grundstücke, der anliegenden Plätze und der in der Entstehung begriffenen oder projektierten Straßen in Frage. Die Eigentümer der Grundflächen

von anliegenden, vorhandenen Straßen sind nicht beitragspflichtig.

16. Die Lage des die Beitragspflicht begründenden Gebäudes kann auf dem Anliegergrundstück beliebig sein; Voraussetzung ist nur, daß das Baugrundstück an die Straße grenzt.

17. Die auf die Anlieger — bei einheitlichem Ausbau durch einen Unternehmer tritt dieser für die gesamten Kosten ein — umzulegenden Straßenbaukosten umfassen:

a) Die Freilegung einschließlich Grunderwerb,
b) die Kosten der ersten Einrichtung, das ist die Befestigung, bis die Straße den Charakter als vorhandene Straße erhält,
c) die Kosten der Entwässerung und Beleuchtung, soweit diese Einrichtungen der Straße und nicht den anliegenden Grundstücken dienen,
d) die Kosten für 5 jährige Unterhaltung der Straße, gerechnet vom Zeitpunkte des Entstehens der vorhandenen Straße.

Werden die Kosten für 5 jährige Unterhaltung umgelegt, so dürfen es nur die tatsächlichen Kosten sein; d. h. es kann die Abrechnung und Umlegung frühestens 5 Jahre nach Entstehen der vorhandenen Straße erfolgen.

Zu den Kosten können die Anlieger nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite und, wenn die Straße breiter als 26 m ist, nicht für mehr als 13 m der Straßenbreite herangezogen werden.

18. Die Kosten nach Absatz 2 § 15 werden auf die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach Verhältnis der Länge der die Straße berührenden Grundstücksgrenzen umgelegt. Jedes wirtschaftlich selbständige Baugrundstück, beurteilt nach dem wirtschaftlichen Zusammenhange in dem Zeitpunkt der Fertigstellung des die Beitragspflicht begründenden Baues, zählt für sich. Es wird für jeden selbständig ausgebauten Straßenteil getrennt abgerechnet. Dort, wo Vorgärten vorhanden sind, zählen diese soweit zum Baugrundstück, als sie die bauliche Ausnutzung beeinflussen. Von den Punkten, in welchen die Baufluchtlinien die Baugrundstücksgrenzen schneiden, sind nach der Straße zu die seitlichen Grundstücksgrenzen senkrecht zur Bauflucht bis zur Straßenflucht zu verlängern, um in der Stıaßenflucht die Länge abzugrenzen, die den Maßstab für die Verteilung der Kosten abgibt. Ist die Bauflucht im Schnittpunkt mit der Grundstücksgrenze nicht gerade, so kommt an Stelle der vorbenannten senkrechten sinnentsprechend die winkelhalbierende Linie in Frage.

19. Wird die Straßengrenze eines Grundstücks, dessen Eigentümer zu den Straßenbaukosten herangezogen ist, nach Entstehen der ersten Verpflichtung dadurch verlängert, daß mit dem Baugrundstück eine Grundfläche wirtschaftlich vereinigt wird, für welche die Straßenbaukosten noch nicht bezahlt sind, so sind dem Eigentümer die auf die Verlängerung entfallenden Straßenkosten nachträglich zur Last zu legen.

Im Vorstehenden ist versucht, die wesentlichsten Rechtsbegriffe, die sich in der Praxis der Rechtsprechung seit Entstehen des Fluchtliniengesetzes herausgebildet haben, wiederzugeben. Diese Begriffe bilden die Grundideen, nach denen ein Straßenkataster für die Gemeinde anzulegen ist. Im Einzelfall bei Entstehen von vielerlei aus der Veränderlichkeit der Lebensverhältnisse erwachsenden Eigenarten wird zweckmäßig auf einen der vorhandenen Kommentare des Fluchtliniengesetzes (Saran) zurückzugreifen sein. Doch nicht alle Verhältnisse können infolge menschlicher Unvollkommenheit von Gesetzgeber und Rechtsprechung abgerundet erfaßt werden. Es ist daher Zweck der nachfolgenden Ausführungen darzulegen, auf welchem Wege am zweckdienlichsten eine Straßenkostenumlegung erreicht wird, und wie in der Rechtsprechung offenbar vorhandene technische Lücken zu überbrücken sind.

Alle Faktoren, welche die in Zahlen ausgedrückten Ansprüche der Gemeinde an die Anlieger scharf umrändern, greifen auf technische Vorgänge zurück. Diese Faktoren müssen naturwahr dem Bearbeiter des Straßenkatasters vorliegen. Am besten können sie aus einem den örtlichen Verhältnissen ähnlichen Schaubild entnommen werden. Man befindet sich bei dieser Betrachtung auf dem in der Gegenwart immer kräftiger sich entwickelndem Wege des sinnfälligen Darstellens. Die Karte nebst örtlich ermittelten Zahlen gibt am klarsten und schnellsten die zweckdienliche Unterlage ab. Die beschreibende Wirkung des Kartenbildes übertrifft bei dem gedachten Sachgegenstand weitaus den eingehendsten Aktenbericht.

Karte und Zahlen bestimmt der Vermessungsingenieur. Deshalb sollte man ihm die Bearbeitung des Straßenkatasters übertragen und ihn lediglich mit rechtlichen Auslegungen — wenn nötig — stützen. Jeder andere Weg muß um den Kern der Sache herum zu zeitraubenden Mühen führen, was nicht immer auf dem kürzesten und besten Wege das Ziel erreichen läßt. Die technische Bearbeitung würde umfassen:

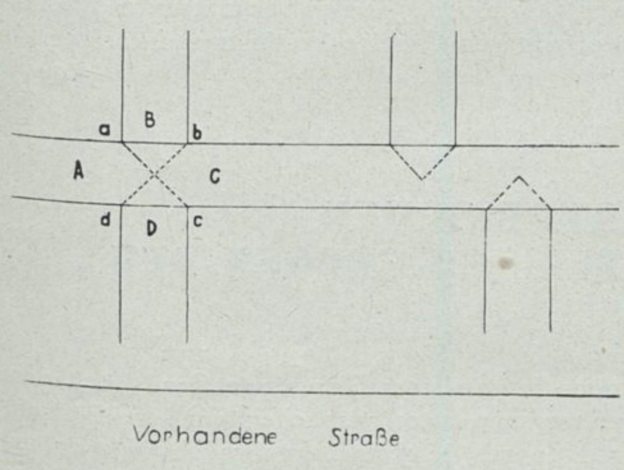
a) Eine Übersichtskarte ca. 1 : 5000, aus der die „historischen" Straßen, die Provinzial-, Kreis- und sonstigen Nichtortstraßen, die nach Erlaß des Ortsstatuts gemäß § 12 für den Anbau freigegebenen und alle dem Bauverbot aus § 12 unterliegenden Straßen — je nach ihrem Charakter — farbig herausgehoben werden. Eine örtlich vorhandene Stationierung ist einzutragen.
b) eine Karte im Maßstab ca. 1 : 5000 mit Darstellung aller Straßen, für welche die Kosten nach § 15 verteilt sind und aller in der Entstehung begriffenen Ortsstraßen.
c) Einzelkarten im Maßstab 1 : 250 bis 1 : 500 über alle projektierten oder fertigen Ortsstraßen. Hier sind der Umfang des Grunderwerbs, der ersten Einrichtung und die Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ersichtlich zu machen. Diese Einzelkarten enthalten die genauen Frontmaße der straßenkostenpflichtigen Baugrundstücke und lassen farbig erkennen, für welche Anliegergrundstücke Sicherheitsleistungen gemäß § 12 eingezogen und für welche Baugrundstücke die Kosten bereits umgelegt sind. Auf das genaueste sind in diese Karten die die Beitragspflicht begründenden Gebäude und Straßen mit Datum des Bau- bezw. des Anlagebeginnes und Datum der Fertigstellung einzutragen.
d) Die aktenmäßige Zusammenstellung der Straßenbaukosten und dazu eine Verteilungsliste in Übereinstimmung und gegenseitigem Hinweis mit den vorbezeichneten Karten.

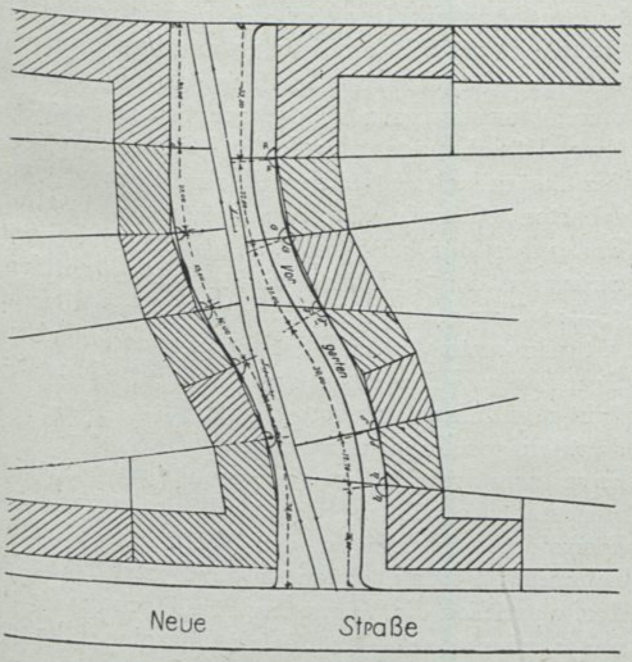
Fast sämtliche Arbeiten berühren Arbeitsgebiete des Vermessungsingenieurs, der der amtliche Kenner aller topographischen und rechtlichen Liegenschaftsverhältnisse sein muß. Von ihm kann die zweckmäßige Anfertigung und Fortführung dieses Straßenkatasters unbedingt erwartet werden.

In Bergbaugebieten, ganz besonders in Oberschlesien mit seinen einzigartigen geologischen und bergbaulichen Verhältnissen ist dem jeweiligen Stande des Bergbaues und des Ankaufes des Tagebesitzes durch die Bergindustrie dadurch Rechnung zu tragen, daß die Straßenkatasterkarten klar erkennen lassen, wieweit das an eine Straße grenzende Grundeigentum der Bebauung durch den Bergbau entzogen ist. Mit dem Feststellen der Tatsache, daß das Gesetz den Einfluß des Bergbaues auf die Straßenbaukosten nicht berücksichtigt, ist die erste Lücke in der Gesetzgebung aufgedeckt. Die oberschlesischen Industriegemeinden planen im besten Glauben Straßen nach den Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes und hoffen Wiedererstattung der verauslagten Straßenbaukosten durch die Anlieger. Nach dem Beginn der Anlegung der Straße greift der Bergbau durch Abbau oder Ankauf der Tagefläche ein, an der Straße anliegende Grundstücke werden der Bebauung entzogen. Dadurch wird das Eintreten des zweiten Ereignisses, das Entstehen eines die Beitragspflicht begründenden Gebäudes an der Straße unmöglich gemacht. Offenbar muß hier eine Bestimmung in das Gesetz eingeflochten werden, wonach der Bergbau in dem Maße schadenersatzpflichtig wird, als er durch seine Maßnahmen es verhindert, daß Anliegerbeiträge an die Gemeinde fließen. Für den Fall, daß der Bergbau nicht schadenersatzpflichtig gemacht wird, fehlt eine Bindung des Bergbaues an die in Beschlüssen und Fluchtlinienplänen zum Ausdruck gebrachten Siedlungsideen. Unmöglich können die durch den Ausfall von Anliegerbeiträgen entstehenden großen Verluste den Gemeinden, ohne daß sie irgendwo Ersatz finden, zugemutet werden. Allgemein ist das Vorkommnis eines von vielen, die dadurch entstehen, daß Gesetze, welche in bergbaufreien Gebieten mit Nutzen anzuwenden sind, ohne Einschränkungen auf Bergbaugebiete übertragen werden, in denen der Einfluß des Abbaues so stark ist, daß er gesetzliche Bestimmungen sich ungewollt nachteilig auswirken läßt.

Eine weitere Lücke zeigen Rechtsprechung und Auslegung als Folge der Bestimmung, daß die angrenzenden Eigentümer nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite, und wenn die Straßenbreite mehr als 26 m ist, nicht für mehr als 13 m der Straßenbreite herangezogen werden können. Es ist nach der gegenwärtigen Auslegung üblich, daß der Kostenbetrag der ganzen Straßenanlage den Dividendus, die Summe der Frontlängen der anstoßenden, beitragspflichtigen Grundstücke aber den Divisor eines Quotienten bilden, welcher gleich der auf einen laufenden Meter Straßenfront zu verteilenden Kosteneinheit zu setzen ist. Mit diesem Quotienten ist die jeweilige Frontlänge zu multiplizieren, um den entsprechenden Anliegerbeitrag zu erhalten. Wenn nun auf einer Seite der abzurechnenden Straße fertig hergestellte Ortsstraßen angrenzen, so scheiden auf dieser Seite die Frontlängen aus, die der angrenzenden Breite bestehender Straßen entsprechen. Die Summe der beitragspflichtigen Fronten ist dann auf der einen Straßenseite größer als auf der anderen ohne angrenzende, vorhandene Straßen.

Tatsächlich wird daher bei dem geschilderten Quotientenverfahren auf die Anlieger an der einen Straßenseite mehr als die Hälfte der Gesamtkosten, auf die Anlieger an der anderen Seite weniger als die Hälfte umgelegt. Das widerspricht dem klaren Wortlaute des Gesetzes, wonach jeder Anlieger nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite herangezogen werden kann. Richtig kann nur sein, wenn die Frontlängen von fertigen Straßen eingesetzt werden, und wenn dann die auf diese Frontlängen entfallenden Kostenanteile die Gemeinde als Vertreter der Öffentlichkeit trägt. Andernfalls muß im Gesetz zum Ausdruck gebracht werden, daß jeder beitragspflichtige Anlieger proportional der Frontlänge seines Baugrundstücks unter Außerachtlassen der Fronten der vorhandenen Straßen zu den Gesamtkosten beiträgt. Die gegenwärtige Abgrenzung „nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite" muß wegfallen.





Aus der Auslegung, daß die Grundflächen von projektierten Straßen wie Baugrundstücksflächen, d. h. beitragspflichtig zu behandeln seien, müßte folgen, daß der Eigentümer der Grundfläche von projektierten Straßen bei Durchführung der Anlegung bezw. Fertigstellung dieser Straße einen Anspruch haben muß, nach welchem er außer für die Grundfläche selbst, Ersatz für die für die ältere Straße verauslagten Straßenbaukosten erhält. Hier kann auch nicht an dem Widerspruch vorübergegangen werden, der daraus entsteht, daß auf dem Gelände einer projektierten Straße kein Gebäude nach den Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes errichtet werden darf, daß also die Grundfläche einer projektierten Straße nicht selbständig beitragspflichtig werden kann. Wirtschaftlich verbunden kann diese Grundfläche mit Nachbargrundstücken auch nicht sein, um beitragspflichtig zu werden, da die Projektierung einer Straße, d. h. das Entstehen des Projekts die wirtschaftliche Trennung vom Hauptgrundstück bedeutet. Es schließt ein durch Fluchtlinien angedeutetes Entstehen einer Straße das künftige Straßengelände von der Bauplatzkonjunktur vollständig aus. Im Endergebnis ist danach die Auslegung, die Flächen von projektierten Straßen würden straßenbeitragspflichtig, eine niemals in der Praxis eintretende Tatsache.

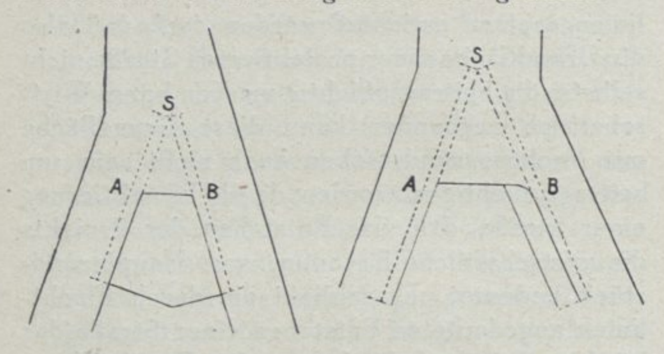
Besondere Schwierigkeiten für die Kostenverteilung erwachsen aus dem Vorhandensein von Vorgärten. Sie sollen in der vorstehenden Skizze ihre Erläuterung finden.

Die beitragspflichtigen Frontlängen der Anlieger ergeben sich durch Übertragen der Frontlänge des Baugrundstücks aus der Bauflucht in die Straßenflucht. Diese Übertragung erfolgt durchweg durch eine von dem Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Bauflucht ausgehende Senkrechte oder Winkelhalbierende, wie es die vorseitige Skizze zeigt. Die Senkrechte kommt bei gerader Bauflucht, die Winkelhalbierende bei gebrochener Bauflucht in Frage.

Notwendig ist die Lösung der Schwierigkeiten, die dann eintreten, wenn zwei sich kreuzende Straßen zu gleicher Zeit fertig und abgerechnet werden.

Es ist leicht einzusehen, daß das Kreuzungsviereck a—b—c—d nur einmal umgelegt werden kann, d. h. auf jede der vier Straßenhälften A, B, C, D kann nur ein Viertel der Kreuzung entfallen. Hieraus ergibt sich, daß jeder Straße nur ein Dreieck, das ist die Hälfte des bis zur

Mitte der Straße vorgelagerten Rechteckes, zur Last gelegt wird. Dieser Auswertung kann man dadurch Ausdruck verleihen, daß die Flächen projektierter Straßen an einer Abrechnungsstraße nur halb so stark wie Baugrundstücke zu den Kosten heranzuziehen sind, da das Dreieck halb so groß als das Rechteck ist. Dasselbe ergibt sich, wenn die halbe angrenzende Breite oder Front mit dem Einheitsquotienten multipliziert wird, um den Beitrag der projektierten Straße zu erhalten. (Wenn überhaupt nach dem oben Ausgeführten eine Beitragspflicht für das Gelände projektierter Straßen noch entsteht.) Schließlich sei an Eckgrundstücke gedacht.



Hier ist das Richtige und am gerechtesten Durchführbare, daß man die beiden Straßenfluchten bis zu ihrem Schnitt S verlängert. Das Dreieck A—S—B—A muß jederzeit, unbekümmert um seinen Eigentümer, zum anliegenden Baugrundstück gerechnet werden, wenn die Verteilung der Straßenbaukosten vorgenommen wird. Es geschieht hier das Gleiche, wie wenn Vorgärten in der Hand eines dritten Eigentümers sind. Solche Eckdreiecke trennen nicht, sondern verbinden das Baugrundstück mit der Straße. Es ergeben sich aus der Eckabschneidung für den Anlieger wirtschaftliche Vorteile als Ausgleich, z. B. werden an den Ecken Läden eingerichtet oder Erker und Balkone ausgebaut.

Die vom Standpunkt des Technikers erfolgte Durchleuchtung des § 15 des Fluchliniengesetzes, in welcher die Karte und Zahlen im Vordergrunde stehen, möge die Notwendigkeit von dem Eindringen des Technikers in die Auswertung von Gesetzesbestimmungen zeigen.

DIE RECHTLICHEN, ORGANISATORISCHEN UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN FRAGEN DER WOHNUNGSAUFSICHT

Zur Erörterung dieser Fragen hatte der Rheinische Verein für das Kleinwohnungswesen in Düsseldorf zu einer Tagung am 3. und 4. April eingeladen, und als Vortragende über die verschiedenen Stoffgebiete in der Wohnungsaufsicht tätige Fachleute gewonnen.

Nach einer kurzen Begrüßung der sehr zahlreich erschienenen Teilnehmer durch den einladenden Verein wies Herr Oberregierungsrat Baumgarten vom Preuß. Volkswohlfahrtsministerium darauf hin, daß eine geregelte Wohnungsaufsicht zur Erhaltung des Altwohnungsraumes unbedingt erforderlich sei, wenn es nicht eines Tages dahin kommen soll, daß der Zuwachs an neuen Wohnungen durch den Verfall der alten fast wieder aufgehoben wird. Die namentlich von den größeren Städten gegen die Durchführung oder auch Wiedereinführung der stellenweise schon vor dem Kriege vorhandenen Wohnungsaufsicht erhobenen Bedenken, daß damit Hoffnungen und Wünsche bei vielen Mietern geweckt würden, zu deren Erfüllung augenblicklich die Mittel fehlen, seien zwar in gewissem Sinne zutreffend; trotzdem müsse man alles versuchen, um die Altwohnungen möglichst lange gebrauchsfähig zu erhalten, nötigenfalls unter Einsetzung größerer Mittel. Es sei wirtschaftlicher, mit dem gleichen Betrage, der für eine Neubauwohnung aufgewendet werden müsse, 3—4 sonst noch brauchbare Altwohnungen durch Ausführung dringender Instandsetzungen dem Wohnungsmarkt zu erhalten. Gerade die Gemeinden, die letzten Endes für den nötigen Wohnraum ihrer Einwohner zu sorgen hätten, müßten eigentlich das größte Gewicht auf die Erhaltung brauchbarer Altwohnungen legen. Sie hätten daher eher Grund, die Wohnungsaufsicht so bald wie möglich einzuführen, statt sie, wie dies verschiedentlich geschehe, abzulehnen.

Es sei vom Preußischen Volkswohlfahrtsministerium sehr begrüßt worden, daß jetzt gerade in Düsseldorf die Fragen der Wohnungsaufsicht behandelt werden sollten, da der Bezirk Düsseldorf eigentlich die Wiege der Preußischen Wohnungsaufsicht sei; der Bezirk Düsseldorf habe

bereits im Jahre 1903 den ersten Wohnungsaufsichtsbeamten in der Person des Regierungs- und Baurates Wever besessen.

Herr Oberregierungs- und Baurat Dr. ing. Hercher, der jetzige Wohnungsaufsichtsbeamte im Bezirk Düsseldorf, behandelte darauf die rechtlichen Grundlagen der Wohnungsaufsicht und deren Entstehung. Essen habe schon 1898 einen Wohnungsaufseher angestellt. Das Preußische Wohnungsgesetz sei bereits 1903 eingebracht, aber im folgenden Jahre wieder zurückgezogen worden. Die Gemeinden mußten damals versuchen, mit dem § 10, II, 17 des Allgemeinen Landrechts wenigstens die schlimmsten Mißstände zu beseitigen. Im Jahre 1913 sei dann das Wohnungsgesetz erneut eingebracht, aber erst 1918 verabschiedet und mit dem 1. April 1918 in Kraft gesetzt worden. Die gesamten Angelegenheiten des Wohnungswesens gingen im Mai dieses Jahres auf den Präsidenten des Staatsministeriums über, in dessen Vertretung sie von einem besonderen Staatskommissar für das Wohnungswesen bearbeitet wurden. Nach Artikel V des Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 seien die Wohnungsordnungen in der Regel als Orts- oder Kreispolizeiverordnungen zu erlassen. Der § 2 dieses Artikels weise auf den Zusammenhang von Wohnungsordnung und Baupolizeiverordnung hin. Die Wohnungsordnungen sollen nur die Aufsicht über die Benutzung der Wohnungen regeln, also keine baupolizeilichen Vorschriften enthalten. Die Aufsicht sei Sache der Gemeindeverwaltung, nicht der Polizei.

Bei den von den Gemeinden und Gemeindeverbänden eingerichteten Wohnungsämtern sei zunächst ihre eigentliche Aufgabe, die Wohnungsaufsicht, gegenüber der Wohnungsverteilung und Nachweisung während der Zwangswirtschaft stark in den Hintergrund getreten. Diese aus den Zeitverhältnissen sich erklärende Verkoppelung von Wohnungsamt und Wohnungsnachweis sei zum Schaden der Wohnungsaufsicht ausgeschlagen.

In die Wohnungsaufsicht einzubeziehen seien auch die Neubauwohnungen, soweit sie ihrer Größe nach unter die der Wohnungsaufsicht unterliegenden Wohnungen fallen, um hier eine mißbräuchliche Benutzung der Wohnungen, wie sie bei den hohen Neubaumieten und den gedrückten wirtschaftlichen Verhältnissen zu beobachten ist, von vornherein zu verhindern. Die Frage: kann und soll eine planmäßige Aufsicht über alle Wohnungen durchgeführt werden, müsse bejaht werden, wenn auch der Städtetag anderer Ansicht sei. Zur Beseitigung der vorgefundenen Mängel werde eine gänzliche Räumung beanstandeter Wohnungen in der Regel nicht möglich sein, es könnte aber die Abdichtung schlecht schließender Fenster, die Instandsetzung mangelhafter Öfen und Herde und schlecht ziehender Schornsteine, die Beseitigung der Ursachen der Durchfeuchtung des Holzwerks infolge von Mängeln an Zu- und Abflußleitungen und von Undichtigkeiten im Dach, die das Auftreten von Schwamm begünstigen, vom Hausbesitzer verlangt werden. Mit den bisher zur Mängelbeseitigung bei Kleinwohnungen aus den Hauszinssteuermitteln abgezweigten Beträgen werde allerdings nicht auszukommen sein. Herr Oberregierungsrat Baumgarten habe bereits auf die Notwendigkeit, diese Mittel zu erhöhen, hingewiesen. Außer der auf Baumängel zurückzuführenden Feuchtigkeit in den Wohnungen sei oft auch die sogenannte Wohnfeuchtigkeit zu beobachten, die auf mißbräuchliche Benutzung zurückgeht und nur durch entsprechende Belehrung der Bewohner beseitigt werden kann.

Im Bezirk Düsseldorf seien rund 50 000 Wohnungen vorhanden, der jährliche Zuwachs betrage rund 1,4 %, der jährliche Abgang augenblicklich nur 0,01 %.

Durch eine planmäßige Wohnungsaufsicht lasse sich unzweifelhaft verhindern, daß dieser Abgang an Wohnungen sich vergrößert. Auch bei Neubauwohnungen müsse eine ständige Nachprüfung der Belegung vorgenommen werden, damit der bei der Herstellung der Wohnungen verfolgte Zweck nicht ins Gegenteil verkehrt werde durch Aufnahme von Untermietern, durch Einstellen unzweckmäßig großer Möbel, die nur die Verkehrsflächen in unzulässiger Weise einengen, und durch ähnliche Unüberlegtheiten in räumlich an sich schon beschränkten Wohnungen, in denen vielleicht eingebaute Möbel oder Schrankwände am Platze gewesen wären.

Als nächster Redner behandelte Herr Stadtsyndikus Liebering aus Köln die Organisation der Wohnungsaufsicht in den größeren Städten. Er betonte, daß die Wohnungsaufsicht mit Güte und Aufklärung meist mehr erreichen werde, als durch scharfes Vorgehen. Heute gelte es vor allem, die Kleinwohnung zu schützen und ihren weiteren Verfall aufzuhalten. Bei den größeren Wohnungen seien die Hauseigentümer schon im eigenen Vorteil bereit, Instandsetzungen auszuführen, und sie seien dazu auch eher in der Lage.

Die Gemeindebehörden können auf Grund des § 3 Artikel V des Wohnungsgesetzes eingehende Vorschriften über die Benutzung der Wohnungen erlassen. Daß das Wohnungsgesetz nicht etwa, wie zum Teil angenommen wurde, durch das Reichsmietengesetz außer Kraft gesetzt sei, werde durch Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts vom 22. September 1924 (Band 79 S. 412 ff.) klargestellt. Gegen die Anordnungen der Gemeindebehörde steht den davon Betroffenen der Beschwerde- oder der Klageweg offen. Sei dieser beschritten, so müsse die Gemeinde, bevor sie zu Zwangsmaßnahmen greife, sich fragen, ob die Rechtslage so einwandsfrei geklärt sei, daß mit einer Abweisung zu rechnen sei, oder ob eine unmittelbare Gefahr vorliege. Der § 53 des Landesverwaltungsgesetzes, wonach die Einlegung des Rechtsmittels aufschiebende Wirkung habe, sei auf Anordnungen nach Artikel VI des Wohnungsgesetzes nicht anwendbar, soweit zu ihrer Durchsetzung Zwangsmittel nach § 133 des L.V.G. angedroht worden seien. Nur Haftstrafen, die an Stelle einer Geldstrafe nach § 132, 2 festgesetzt worden seien, dürften vor rechtskräftiger Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Als Mittel, die Durchführung ihrer Anordnungen zu erzwingen, hätten die Gemeindebehörden:

a) Geldstrafen,

b) unmittelbaren Zwang und

c) Ausführung durch Dritte.

Hilfsweise könne auch noch der § 10, II, 17 des Allgemeinen Landrechts von der Polizei herangezogen werden. Auch der § 8 des Reichsmietengesetzes sei anwendbar, jedoch nur, wenn die Gemeinde festgestellt hat, daß der Vermieter trotz Mahnung des Mieters in Verzug geraten ist. Sei dies festgestellt, dann könne die Gemeinde, von sich aus, anordnen, daß der für Instandsetzungen bestimmte Teil der Miete auch für diesen Zweck verwandt werde, und sie könne diese Arbeiten nach Sicherstellung der erforderlichen Beträge auch selbst ausführen lassen.

Die größeren Städte stützten sich bei der Erzwingung notwendiger Instandsetzungen von Wohnungen zum Teil auf das Wohnungsgesetz, zum Teil auf das Reichsmietengesetz, zum Teil auf das Mieterschutzgesetz.

Die Wohnungsaufsicht werde in den einzelnen größeren Städten von ganz verschiedenen Stellen wahrgenommen, teils vom Wohnungsamt, teils vom Baupolizeiamt. Diese Aufgabe dem Wohnungsamt zu übertragen, sei vielleicht nicht zweckmäßig, da dieses sich durch die Zwangswirtschaft meist recht unbeliebt gemacht hat. Sie müsse aber von einer Diensstelle der Gemeindebehörde ausgeübt werden. Als solche Stelle käme aber, da es sich bei der Wohnungsaufsicht in der Hauptsache um Beurteilung baulicher Fragen handele, weder das Gesundheitsamt noch das Wohlfahrtsamt in Frage, weil diesen erst technische Hilfskräfte überwiesen werden müßten. Zur Vermeidung von Doppelarbeit und Nebeneinanderarbeiten mehrerer Dienststellen sei es zweckmäßig, die Wohnungsaufsicht dem Baupolizeiamt zu übertragen. Dies sei wegen der Ausnutzung der Kräfte für verschiedene Dienstzweige auch billiger, weil die bei der Wohnungsaufsicht nötige Feststellung in vielen Fällen im Anschluß an baupolizeiliche Ermittelungen vorgenommen werden könnten. Es sei selbstredend, daß hierzu keine Beamte in Uniform herangezogen werden könnten. Der Einwand, daß die Baupolizeibeamten in dem Augenblick, wo sie als Wohnungsaufsichtspersonen auftreten sollen, nicht den richtigen Ton und die richtige Einstellung finden könnten, sei nach den in Köln gemachten Erfahrungen ziemlich gegenstandslos. Es sei Sache des Leiters des Wohnungsamts, die ihm Unterstellten richtig anzuleiten, sie auf etwa vorgekommene Fehler aufmerksam zu machen und nötigenfalls dafür zu sorgen, daß Unbelehrbare durch geeignetere Kräfte ersetzt werden.

Die Wohnungsaufsicht in den kleineren Städten und auf dem Lande behandelte dann Herr Regierungsbaumeister Frühwald auf Grund der ihm bekannten bayrischen Verhältnisse.

Für ihre Durchführung gebe es drei Möglichkeiten:

a) die Einrichtung von Wohnungsämtern, auch in den kleineren Städten nach dem Muster der Großstädte,

b) die Anstellung von Wohnungsaufsehern und

c) die Einrichtung einer Wohnungsaufsicht über mehrere Gemeinden ohne besondere Dienststelle.

In Bayern sei die Wohnungsaufsicht frühzeitig eingeführt worden. Schon 1901 seien ehrenamtliche Wohnungskommissionen bestellt worden. 1907 seien an verschiedenen Stellen die Brandbeschauer mit der Wohnungsaufsicht beauftragt worden. 1913 habe man bereits gemeinsame Wohnungsaufsichtsbeamte für mehrere Kreise gehabt.

Es sei die Beobachtung gemacht worden, daß auf dem Lande ein Überblick über die mangelhaften Wohnungen leichter zu erlangen sei als in größeren Städten, weil auf dem Lande diese Wohnungen der Gemeindebehörde aus der Zeit der Zwangswirtschaft noch bekannt seien. Es sei daher ratsam, die Gemeindeverwaltung bei der Wohnungsaufsicht in ihrem Bezirk auch dort zu beteiligen, wo die Wohnungsaufsicht übergemeindlich aufgezogen ist. Für diese seien Richtlinien aufzustellen, nach denen örtliche Zweigstellen des Wohnungsamtes oder auch die amtlich bestellten Feuerbeschauer die Aufsicht ausüben könnten. Zweckmäßig würde der Kreisbaumeister zu solchen Besichtigungen der Feuerbeschauer zugezogen, die während eines bestimmten Zeitraumes bei allen Wohnungen durchgeführt werden müssen.

Gute Erfolge seien auch erzielt worden, wo die Besichtigung der Wohnungen durch den Amtsarzt, den Amtstechniker und die Gemeindeschwester ausgeführt wurden. Die Gemeindeschwester sei dabei in der Lage, eine Liste der schlechten Wohnungen aufzustellen, bei denen eine Besichtigung dringlich sei. Die Besichtigungen müßten sich, wie dies schon wiederholt betont worden sei, auch auf Neubauwohnungen erstrecken.

Zur Beseitigung der vorgefundenen Mängel müßten Beihilfen gegeben werden können, wie sie neuerdings in Höhe von 1200—2000 RM. für das Anwesen zur Instandsetzung von Altwohnungen in einem Notstandsgebiet zur Verfügung gestellt werden sollten. Die Organisation werde also nach den örtlichen Verhältnissen ganz verschieden aufgezogen werden können. Es werde an manchen Orten auch zweckmäßig sein, die Vorstände von Baugenossenschaften an der Wohnungsaufsicht zu beteiligen, da diese meist einen guten Überblick über die örtlichen Wohnungsverhältnisse sich verschafft hätten.

Mit der Wohnungsaufsicht müsse selbstredend auch die Wohnungspflege Hand in Hand arbeiten.

Nach einem Lichtbildervortrag von Herrn Dipl.-Ing. Herold, bei dem Grundrisse ausgeführter Kleinwohnungen gezeigt und vorhandene Siedelungen in Filmaufnahmen vorgeführt wurden, sprach Herr Medizinalrat Dr. Wex über die gesundheitlichen Forderungen, die an Wohnungen gestellt werden müßten.

Die Wohnung müsse den Bewohnern ausreichenden Schutz gegen Witterungs- und Temperatureinflüsse gewähren. In dieser Hinsicht seien Kellerwohnungen den Dachgeschosswohnungen, in denen im Sommer erwiesenermaßen die größte Säuglingssterblichkeit herrsche, entschieden vorzuziehen. (Eine nur bedingt richtige Auffassung.) Es müßte auch möglich sein, die einzelnen Räume einer Wohnung auf einen der Beschäftigungsart der Bewohner angepaßten Wärmegrad zu erwärmen. Das setze voraus, daß die Heizungsanlage eine gewisse Regelung zulasse. Bei Brunnen müsse eine Verunreinigung der Umgebung vermieden werden, die besonders bei größeren Wassergewinnungsanlagen zu verbreiteten Epidemien führen könne. Auch bei der Wahl eines Bauplatzes für einen Neubau müßten Untergrund und Umgebung nach ihrer möglichen Einwirkung auf die Gesundheit der späteren Bewohner beurteilt werden.

Notwendig sei es auch, daß eine Wohnungselendskommission diejenigen Wohnungen auszuschalten und zu beseitigen versucht, die eine Instandsetzung nicht mehr zulassen. Zu beseitigen seien auch die Steinbuden und Wellblechbaracken, wie sie scheinbar als Wohnlauben, aber von vornherein gedacht als Dauerwohnungen, in der Nähe größerer Städte entstehen. Sie stellten die Schlupfwinkel dar für alle möglichen Verbrecher. Für die Beseitigung der Elendwohnungen müßten die Hausbesitzer dem Wert entsprechend entschädigt werden.

Am zweiten Verhandlungstage verbreitete sich Herr Stadtbaumeister Berger aus Elberfeld über die Handhabung der Wohnungsaufsicht in den verschiedenen Gemeinden. Wo eine Besichtigung auf Beschwerden hin erfolgt sei, da seien von 2854 Wohnungen 829 beanstandet worden. Die vorgefundenen Mängel hatten ihren Grund zu $^3/_5$ in der Art der Belegung und zu $^2/_5$ waren bauliche Mängel festzustellen. Es sollten aber nicht lediglich auf Beschwerden hin Wohnungsbesichtigungen vorgenommen werden; die Wohnungsaufsicht muß planmäßig geschehen. Es müsse auch von dem Hauswirt die Aufstellung einer Hausordnung verlangt werden, die den verschiedenen Mietsparteien eines Grundstücks die ungestörte Benutzung der gemeinsamen Räume und Einrichtungen sicherstellt, da das Fehlen einer derartigen Regelung meist die Ursache von Streit und Ärger sei. Bei Neubauwohnungen, die durch Hauszinssteuermittel gefördert werden, sollte sich die Gemeinde mit der Hergabe der Mittel das Recht einer jederzeitigen Besichtigung der Wohnungen vorbehalten. Die Wohnungsaufsicht

sei derart durchzuführen, daß jede Wohnung im Zeitraum von 3 Jahren wenigstens einmal besichtigt werde. Im Düsseldorfer Bezirk habe man neuerdings diesen Zeitraum sogar auf 2 Jahre bemessen. Wenn eine planmäßige Wohnungsaufsicht in dieser Weise durchgeführt werden solle, dann sei auf etwa 5000 Einwohner ein Wohnungsaufseher zu rechnen. Dieser müsse auch Kenntnis von jedem Wohnungswechsel erhalten. Für die Vornahme der Besichtigungen müßte ein Arbeitsplan aufgestellt werden. Das Ergebnis ist in Aufzeichnungen niederzulegen, welche die Bezeichnung des Hauses und der betreffenden Wohnung, die Namen der Bewohner und Art und Ursache der etwa vorgefundenen Mängel enthalten. Es kann dafür unter Umständen die Form einer Kartei gewählt werden. Wichtig sei, daß die Aufzeichnungen einfach und einheitlich seien.

Von der beabsichtigten Vornahme einer Wohnungsbesichtigung seien die Hausbesitzer vorher rechtzeitig in Kenntnis zu setzen, weil diese dadurch meist noch zu einer vorherigen Beseitigung von Baumängeln angeregt würden. Ihre Anwesenheit bei der Besichtigung selbst sei aber weder erforderlich noch zweckmäßig bei dem gespannten Verhältnis, das aus der Zeit der Zwangswirtschaft her meist noch zwischen Mieter und Vermieter herrsche.

Es empfehle sich, feste Besichtigungszeiten einzuführen und ebenso bestimmte Sprechstunden für Hausbesitzer, die irgendeinen Rat einholen wollten.

Bei wichtigen Besichtigungen seien auch Mitglieder der Gesundheitskommission zuzuziehen. Auch mit dem Wohlfahrtsamt sei eine Zusammenarbeit anzustreben. Die Wohnungspflege müsse die Wohnungsaufsicht ergänzen.

Die eigentliche Wohnungspflege behandelte dann die Wohnungspflegerin der Stadt Halle, Fräulein von Müller, in einem von hohem sittlichen Ernst und sozialen Verantwortungsgefühl zeugenden Vortrag. Die Wohnungspflege habe sich nicht mit baulichen Schäden zu befassen, höchstens die Anregung zu sogenannten Schönheitsreparaturen falle ihr zu, sie sei eine Arbeit am Menschen und vor allem an der Hausfrau. Daraus dürfe man aber nicht folgern, daß eine Zusammenfassung der Wohnungspflege mit der Familienpflege zweckmäßig sein könnte. Bei einer derartigen Zusammenlegung käme die Wohnungspflege zu kurz. Hamburg habe zunächst versucht, die Wohnungspflege ehrenamtlich durchzuführen unter entscheidender Mitarbeit der Gemeinde. Breslau habe Wohnungsdeputationen aus drei Bewohnern der betreffenden Stadtteile. Bei entscheidenden Maßnahmen müssen Ausschüsse gehört werden. Die Herausgabe einer Wohnungsordnung sei zu empfehlen, aber nach einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes nicht unbedingt notwendig. In der Wohnungsordnung seien möglichst allgemein gehaltene Bestimmungen zu treffen, die eine individuelle Behandlung des einzelnen Falles zulassen. Die aufgestellten Forderungen z. B. bei der Belegung der Wohnung seien als Ziel zu betrachten; mit Zwangsmaßnahmen zu ihrer Durchführung sei aber meist wenig zu erreichen, solange die wirtschaftlichen Verhältnisse der einzelnen Familie nicht grundlegend geändert werden könnten.

Der Wohnungspfleger müsse eine Dienstanweisung erhalten, die ihm Art und Umfang der zu führenden Aufzeichnungen vorschreibt. In Halle werde nicht mit Karteien gearbeitet, sondern es sei eine mehr aktenmäßige Behandlung eingeführt. Die Besichtigungen würden planmäßig vorgenommen, nebenher liefen aber auch noch Besichtigungen, die auf Anregung anderer Ämter ausgeführt würden.

Während die Wohnungsaufsicht technische Mängel festzustellen habe, müsse sich die Wohnungspflege mit der Feststellung von Benutzungsmängeln befassen. Sie sei daher Dienst am Menschen und richtig nur auszuüben, wenn es gelänge, durch persönliche Fühlungnahme mit viel Geduld und Takt unter Eingehen auf die besonderen Eigenheiten der Bewohner deren Vertrauen zu erringen. Nur dann, wenn es der Wohnungspflegerin oder dem Wohnungspfleger gelingt, in den Bewohnern die Auffassung wachzurufen, daß die Anregungen zu ihrem Besten gegeben werden, würde es möglich sein, sie von einer mißbräuchlichen Benutzung der Wohnung und von schlechten Gewohnheiten allmählich abzubringen, wie sie z. B. das Halten von Kleintieren und das Aufbewahren von Abfällen und allerhand Gerümpel in der Wohnung darstellt. In Halle trete bei festgestelltem Bettenmangel das Wohlfahrtsamt durch Lieferung der nötigen Lagerstätten ein. Wo zur Vernichtung von Ungeziefer eine Entwesung der ganzen Wohnung vorgenommen werden müsse, würde die betreffende Familie vorübergehend in einer eingerichteten Barackenwohnung untergebracht.

Die Aufgaben der Wohnungspflege könnten wesentlich gefördert werden durch aufklärende Vorträge in der Schule und in der Öffentlich-

keit, sowie durch Merkblätter, wie sie bei der Tagung verteilt wurden. Auch den Film könnte man dazu heranziehen.

Das Wichtigste für den Erfolg sei aber, daß die Wohnungspflege von sozial empfindenden Persönlichkeiten ausgeübt werde, die in der zu betreuenden Bevölkerungsschicht das Gefühl zu erwecken verständen, daß ihr mit der Wohnungspflege im Rahmen des Möglichen geholfen werden solle.

An die Vorträge schloß sich eine Besichtigungsfahrt zu ausgeführten Kleinsiedlungswohnungen in der näheren und weiteren Umgebung von Düsseldorf, die sich bis nach Duisburg ausdehnte. Besichtigt wurden neben größeren Reihenhaussiedlungen, die im Grundriß und Aufbau sehr ansprachen, und einer kleinen billigen, mehr dörfischen Siedelung auch eine Siedelung für asoziale Mieter in Duisburg, wobei die Ein- und Zweizimmerwohnungen mit gemeinsamen Aborten in zweigeschossigen Vierspännern mit flachem Dach untergebracht waren. Die Waschküche und der Trockenraum, letzterer in einem hohen Lattenverschlag, waren an den Giebeln angebaut.

Die abgesonderte Lage mag in mancher Hinsicht zweckmäßig sein, es wäre aber zu wünschen, daß die Baukörper durch die jetzt zum Teil noch fehlende Bepflanzung der Umgebung ein etwas freundlicheres Aussehen bekämen. Bei der in schwarz gefugtem Rohbau hergestellten Reihenhaussiedelung in Duisburg wirkten die etwas bewegteren Gartenansichten der Häuser auch ohne das Laub der Bepflanzung wesentlich freundlicher als die glatt aus den mit Ziegelsteinen gepflasterten Bürgersteigen aufstrebenden Straßenwände. Auch hier ließe sich durch Berankung der Eindruck noch wesentlich verbessern.

Auffallend war in dieser Siedelung der große Kinderreichtum und erfreulich die Feststellung, daß zwischen den Gärten der Einzelhäuser große gepflegte Flächen für die Bewegungsspiele der Kinder vorgesehen waren.

VERMISCHTES

REICHSWIRTSCHAFTSRAT UND WOHNUNGSBAU 1930

Der Ausschuß für Siedlungs- und Wohnungswesen des vorläufigen Reichswirtschaftsrats hat sich mit den Finanzierungsschwierigkeiten für das Jahr 1930 eingehend befaßt und nach Anhörung von 22 Sachverständigen durch einen besonderen Arbeitsausschuß die Ergebnisse seiner Untersuchungen in der nachstehenden Entschließung zusammengefaßt, die er am 8. April veröffentlicht hat:

„Durch ein Zusammentreffen verschiedener ungünstiger Umstände werden für den Wohnungsbau 1930 nur etwa 2250—2450 Millionen RM. langfristige und kurzfristige Mittel zur Verfügung stehen. Ferner ist mit einem Ausfall von öffentlichen Bauten im Werte von etwa 1 Milliarde Reichsmark zu rechnen. Die Arbeitslosigkeit im Baugewerbe beträgt gegenwärtig 63 % gegenüber 33 % in der gleichen Zeit von 1928 (die Zahlen aus dem Jahre 1929 sind wegen der anormalen Witterungsverhältnisse nicht vergleichbar). Aus diesen Tatsachen ergibt sicht im Interesse der Gesamtwirtschaft die dringliche Notwendigkeit, mit größter Beschleunigung Maßnahmen zu treffen, die geeignet sind, dem Baumarkt 1930 möglichst viel und schnell Kapital zur Verfügung zu stellen, um die Bautätigkeit ihrem ganzen Umfange nach in Gang zu bringen und möglichst nicht unter den Stand von 1929 absinken zu lassen. — Zur sofortigen Inangriffnahme des Wohnungsbaues werden folgende dringlichen Vorschläge gemacht: 1. möglichst baldiger Erlaß eines Gesetzes oder einer Verordnung mit Festlegung eines Termins für Aufhebung der Kapitalertragsteuer aus Alt- und Neu-Emissionen festverzinslicher Werte zwecks Belebung des Pfandbriefabsatzes im Inland und Ausland; 2. eiligste Prüfung gesetzlicher Maßnahmen, wie der Kapitalflucht in das Ausland wirksam begegnet werden kann, im besonderen durch Wiederherstellung des Bankgeheimnisses; 3. Ersuchen an alle diejenigen Stellen, die den Wohnungsbau 1929 durch Zwischenkredite gefördert haben, um umgehende Verwendung der durch Umwandlung in Dauerkredite freigewordenen Mittel zu neuen Zwischenkrediten, sowie Ersuchen an die Reichsregierung, die noch nicht zurückgeforderten Reichszwischenkredite den Ländern für 1930 zu belassen; 4. dringliche Aufforderung an die öffentlich - rechtlichen Kreditanstalten, die öffentlich - rechtlichen und privaten Versicherungsträger und Hypothekenbanken, zur endgültigen Finanzierung des Wohnungsbaues möglichst viel und rasch Kapital bereitzustellen und fest zuzusagen; 5. eine gleiche Anforderung an die Sparkassen, neben ihrer Mitwirkung an der Umschuldungsaktion der Kommunen den Wohnungsbau in Anbetracht seiner gegenwärtigen Notlage nicht zu benachteiligen, sondern ihn nach Kräften weiter zu fördern durch Finanzierung der Bauten im voraus nach Maßgabe des erfahrungsgemäß zu erwartenden Einlagenzuwachses; 6. Einwirkung des Reichsfinanzministeriums auf die Beratungsstelle für Auslandsanleihen zwecks Erleichterung der Aufnahme von Auslandsanleihen zu angemessenen Bedingungen auch für Zwecke des Wohnungsbaus und für Kommunal-Anleihen, die der Umschuldungsaktion und damit den Zwecken der Bauwirtschaft dienen; 7. um die Schwierigkeiten bei der Beschaffung der zweiten Hypothek zu mindern und zugleich die Neubaumieten erträglich zu gestalten, die Hauszinssteuerhypotheken für 1930 im Rahmen der vorhandenen Hauszinssteuermittel zu erhöhen; 8. alle nicht unbedingt notwendigen Bauaufwendungen zu vermeiden und den Wohnungsbau 1930 in der Hauptsache zu beschränken: a) auf Herstellung von Wohnungen mit 2½ Räumen (Zimmer, Kammer und Küche) in Größe von 40 bis 50 qm und b) auf Herstellung weiterer Wohnungen mit 3½ Räumen (2 Zimmer, Kammer und Küche) in Grenzen des örtlichen Bedarfs; 9. zu erwägen, ob es angängig ist, die Bestimmungen der Länder über die Verwendung eines Teiles der Hauszinssteuermittel für Bürgschafts - Sicherung und die Erhaltung reparaturbedürftiger Altwohnungen zu erweitern. Da die vorgeschrittene Bauzeit die zu 1—9 vorgeschlagenen Maßnahmen besonders dringlich machen, hat sich der Ausschuß zunächst auf diese vordringlichen Vorschläge beschränkt. Für die Belebung der Bauwirtschaft im allgemeinen und für die dauernde Förderung des Wohnungsbaus wird ein besonderes Gutachten vorbehalten.

Begründung: Zu der dringlichen Frage der Finanzierung des Wohnungsbaus sind 22 Sachverständige aus allen am Wohnungsbau und seiner Finanzierung beteiligten Kreisen von dem Ausschuß gehört worden. Aus den Gutachten der Sachverständigen und der Aussprache des Ausschusses ergab sich, daß sich die Finanzierung des Wohnungsbaus für 1930 erheblich schwieriger gestalten wird als in den beiden Vorjahren, in denen es gelungen ist, etwa je

	Baukapital in Millionen RM.		
	1928	1929	1930
I. Privatkapital für I. Hypotheken.			
1. Sparkassen	620 700	600-650	300-400
2. Versicherungsträger . .	240	200-220	200
3. Öffentl.-rechtl. Kreditanstalten	280	200	200
4. Private Hypothekenbanken	380	200-250	250-300
	1520-1600	1200-1320	950-1150
II. Öffentliche Mittel.			
1. Hauszinssteuer . . .	850	850	850
2. Rückflüsse aus Hauszinssteuerhypotheken .	—	20	60
3. Öffentl. Anleihen der Länder und Gemeinden	400	200	40
4. Arbeitgeberzuschüsse, Landarbeiter- und Siedlungskredite etc. . . .	100	100	100
	1350	1170	1050
III. Eigenkapital. . .	350	350	250
Hierzu Betrag I	1520-1600	1200-1320	950-1150
	3220-3300	2720-2840	2250 2450

320 000 neue Wohnungen mit einem Kapitalaufwand von je 3,2 Milliarden RM. herzustellen. Für 1930 wird sich das Baukapital für den Wohnungsbau infolge verschiedener ungünstiger Umstände voraussichtlich nicht unerheblich verringern, wie aus nachfolgender Übersicht ersichtlich ist. — Da im Jahre 1929 der gesamte Wohnungsbau ungefähr denselben Umfang gehabt hat wie im Jahre 1928, so fehlen an der endgültigen Finanzierung der Wohnungsbauten für 1929 rund 400—500 Mill. RM., die aus dem im Jahre 1930 aufkommenden Dauerkapital gedeckt werden müssen. Das in vorstehender Übersicht für 1930 errechnete Dauer-

kapital würde sich also noch um diesen Betrag verringern. Es muß aber unbedingt angestrebt werden, daß die kurzfristigen Kredite aus 1929, die durch die Umwandlung in langfristigen Kredit frei werden, auch in möglichst gleichem Umfange dem Wohnungsbau für 1930 zur Verfügung gestellt werden. In diesem Falle würden für 1930 an langfristigem und kurzfristigem Kapital zusammen 2250 bis 2450 Millionen verfügbar sein, so daß für 1930 — unter Zugrundelegung des bisherigen Durchschnittsbetrages von 10 000 RM. für jede Wohnung — nur 225 000 bis 245 000 Neubauwohnungen hergestellt werden können (gegenüber 320 000 im Jahre 1929).

Die in der Übersicht angegebenen Schätzungen für 1930 beruhen auf folgenden durch die Gutachten der Sachverständigen bestätigten Erwägungen: Zu I 1: Bei den Sparkassen ist in der zweiten Hälfte des Jahres 1929 und Anfang des Jahres 1930 ein erheblicher Rückgang des Einlagenzuwachses eingetreten, so daß die Einhaltung der weitgehenden Zusagen der Sparkassen auf Gewährung von Bauhypotheken im Gesamtbetrage von 600 bis 650 Millionen RM. für 1929 nicht ohne Schwierigkeiten erfüllt werden konnte. Bei der Unübersehbarkeit der weiteren Entwicklung des Einlagenzuwachses erscheint den Sparkassen im Interesse ihrer Liquidität eine besondere Vorsicht für geboten. Dazu kommt, daß die Sparkassenmittel in nicht unerheblichem Umfange für die von den Kommunen in Angriff genommene Umschuldungsaktion in Anspruch genommen werden. Aus diesen Gründen ist für 1930 im gegenwärtigen Augenblick nur mit einer Beteiligung der Sparkassen von 300 bis 400 Millionen RM. an dem Wohnungsneubau zu rechnen (gegenüber 600 bis 650 Millionen für 1929). Zu I 2: Die Landesversicherungsanstalten, die den Wohnungsbau in früheren Jahren durch Hingabe von Neubauhypotheken zu besonders günstigen Bedingungen wesentlich gefördert haben, sind durch Maßnahmen des Reichs in der Unterstützung des Wohnungsneubaues für 1930 stark behindert. Schon im Jahre 1929 konnten die Landesversicherungsanstalten infolge ihrer Zwangsbeteiligung an der Anleihe des Reichs mit 164 Mill. Reichsmark nur 90 Mill. RM. für Neubauhypotheken verwenden. Für 1930 sind ihre Mittel dadurch beschränkt, daß sie 50 Mill. RM. für Zwecke der Arbeitslosenversicherung zur Verfügung stellen müssen, daß ihnen ferner 20 Mill. Zuschüsse aus den Zolleinnahmen verloren gehen und daß ihnen aus der Lex Brüning für 1930 nicht, wie erwartet, 50 Mill. RM., sondern nur etwa 28 Millionen Reichsmark zufließen werden. Dazu kommt die Verschlechterung der Finanzlage der Landesversicherungsanstalten durch erhöhte Ausgaben für Renten. Infolge des Zusammentreffens dieser Umstände werden die Aufwendungen der Landesversicherungsanstalten für den Wohnungsbau 1930 auf ein Minimum zurückgehen. Wenn trotzdem in der vorstehenden Übersicht eine voraussichtliche Beteiligung der Versicherungsträger mit 200 Mill. RM. in Ansatz gebracht ist, so beruht dies auf der Zusage der Versicherungsanstalt für Angestellte, diesen Betrag für 1930 dem Wohnungsneubau zuzuwenden. Zu I 4: Bei den privaten Hypothekenbanken hat sich das Interesse für den Wohnungsbau in den letzten Jahren erheblich erweitert. Infolge des Rückganges des Pfandbriefabsatzes im Jahre 1929 sind jedoch die Aufwendungen der Hypothekenbanken für den Wohnungsbau auf 200 bis 250 Mill. Reichsmark beschränkt geblieben. Die günstige Entwicklung des Absatzes von Goldpfandbriefen in den letzten Monaten läßt jedoch die Hoffnung gerechtfertigt erscheinen, daß für 1930 von seiten der privaten Hypothekenbanken zum mindesten 250 Mill. RM. für Zwecke des Wohnungsneubaus zur Verfügung gestellt werden können und daß sich dieser Betrag im Falle eines günstigen Fortgangs des Pfandbriefabsatzes bis auf etwa 350 Mill. Reichsmark steigern wird. Zu II 3: In Anbetracht der mißlichen Finanzlage der Länder und Gemeinden ist nicht zu erwarten, daß sie im Jahre 1930 wie im Vorjahre 200 Mill. RM. dem Wohnungsneubau zuwenden werden. Der Anleihebetrag der Länder und Gemeinden für den Wohnungsbau 1930 ist daher nur mit einem ungefähren Schätzungsbetrage von 40 Mill. RM. eingesetzt. Zu III: Das Eigenkapital der Wohnungsuchenden hat bisher im Durchschnitt nur etwas mehr als 10 % des Baukapitals betragen. Es kann daher für 1930 auch nur dieser Betrag nach Maßgabe der voraussichtlich zu erwartenden Neubauwohnungen in Ansatz gebracht werden. — Die sich aus Vorstehendem ergebende erhebliche Beschränkung der Mittel für den Wohnungsbau 1930, verbunden mit der Tatsache, daß in Anbetracht der mißlichen Finanzlage von Ländern und Gemeinden nach Schätzung des Instituts für Konjunkturforschung auch mit einem Ausfall von öffentlichen Bauten im Werte von rund 1 Milliarde RM. zu rechnen ist, zwingt zu sofortigen Notmaßnahmen, die nach Ansicht des Ausschusses schon viel früher hätten getroffen werden müssen. Es ist für die Gesamtwirtschaft unerträglich, daß gegenwärtig 63 % der Bauarbeiter arbeitslos sind gegenüber 33 % an dem gleichen Zeitpunkt des Jahres 1928, und daß bei der derzeitigen Übersicht über den Baumarkt die Arbeitslage für das ganze Jahr 1930 ungewöhnlich bedroht bleibt. Der Ausschuß hat sich daher zunächst darauf beschränkt, die dringlichsten Maßnahmen für den Wohnungsbau vorzuschlagen, die keinen weiteren Aufschub erleiden dürfen. — Zur Begründung der Vorschläge wird folgendes bemerkt: Zu Vorschlag 1: Nach übereinstimmender Auffassung aller Sachverständigen mit Einschluß des Vertreters der Reichsbank ist eine der vordringlichsten Aufgaben die möglichst baldige Aufhebung der Kapitalertragssteuer, die den Wert der Goldpfandbriefe gemindert und den Kredit verteuert hat. Eine Aufhebung dieser Steuer wäre geeignet, den Pfandbriefabsatz sowohl im Inland wie im Ausland wesentlich zu steigern. Die Aufhebung darf sich aber nicht auf Neu-Emissionen beschränken, sondern muß auch zugleich die Alt-Emmissionen umfassen, da sonst Umtauschmaßnahmen in weitem Umfange zu befürchten wären mit der Folge eines allgemeinen Kursdruckes auf dem Pfandbriefmarkte und einer allgemeinen Beunruhigung des Pfandbriefgeschäftes. Sollte die Reichsregierung der Auffassung sein, daß der Zeitpunkt der Aufhebung mit Rücksicht auf den dadurch bewirkten Steuerausfall noch hinausgeschoben werden müsse, so erscheint es dennoch notwendig, möglichst bald ein Gesetz oder eine Verordnung zu erlassen, worin dieser Zeitpunkt im voraus festgelegt wird, damit sich die Auswirkungen so rasch wie möglich auf dem Pfandbriefmarkt geltend machen können. Zu Vorschlag 2: Die Kapitalflucht ins Ausland hat sich in den letzten Jahren in erschreckender Weise gesteigert. Nach den Schätzungen der Sachverständigen sind von deutschen Kapitalien etwa 5 Milliarden nach der Schweiz und weitere 4—5 Milliarden nach Holland ausgeführt. In Anbetracht der gesteigerten Kapitalnot im Inlande müssen daher schleunige Maßnahmen in Angriff genommen werden, um diese Kapitalien nach Möglichkeit wieder in das Inland zurückzuführen und einer weiteren Kapitalflucht entgegenzuarbeiten. In den Kreis der in Betracht kommenden gesetzlichen Maßnahmen gehört im besonderen die Prüfung der Frage einer Wieder-

herstellung des Bankgeheimnisses. Zu Vorschlag 3: Die von der Reichsregierung und den verschiedensten Geldgebern für 1929 in großem Umfange zur Verfügung gestellten Zwischenkredite sind für das Baujahr 1930 in mindestens demselben Umfange wie für 1929 unentbehrlich, um die Bautätigkeit in Gang zu halten. Zu Vorschlag 4 und 5: Nach allgemeiner Auffassung der Sachverständigen ist eine planmäßige Förderung des Wohnungsbaues nur durch eine Vorfinanzierung der Neubauten zu erzielen, d. h. durch eine feste Zusage von Baugeldern im voraus unter Auszahlung von Zwischenkrediten nach Maßgabe des Fortgangs der Bauten. Es muß daher an alle für die Hergabe von Baugeldern in Betracht kommenden Stellen nochmals die dringende Aufforderung gerichtet werden, alle etwaigen Bedenken gegen eine solche Vorfinanzierung in Anbetracht des dringenden Bedürfnisses der Gesamtwirtschaft für 1930 zurückzustellen. Zu Vorschlag 6: Von besonderer Bedeutung ist die Frage, ob und in welchem Umfange ausländisches Kapital dem Wohnungsbau für 1930 zugeführt werden kann. Außer dem Absatz von Goldpfandbriefen im Auslande kommt auch die Aufnahme von Auslandsanleihen in Betracht. Bisher hat die Beratungsstelle für Auslandsanleihen Anleihen für den Wohnungsbau nur ausnahmsweise zugelassen. Die Reichsbank hat in dieser Frage bisher die Auffassung vertreten, daß der Auslandsgeldmarkt zunächst nur für dringlichere und produktivere Zwecke bestimmt sei. In Anbetracht der Bedeutung der Bauwirtschaft für das gesamte Wirtschaftsleben und mit Rücksicht auf den besonderen Notstand der Bauwirtschaft im Jahre 1930 erscheint eine Einwirkung des Reichsfinanzministeriums auf die Beratungsstelle für Auslandsanleihen erforderlich, um die Aufnahme von Auslandsanleihen zu angemessenen Bedingungen zu erleichtern, soweit dieses im Rahmen der gesamten volkswirtschaftlichen Bedürfnisse irgend angängig ist. Dieses gilt sowohl für Anleihen zum Zwecke des Wohnungsbaus wie auch für Kommunalanleihen, die der Umschuldungsaktion der Gemeinden dienen, damit die Mittel der Sparkassen in größerem Umfange für den Wohnungsbau freigemacht werden können. Zu Vorschlag 7: Nach Auffassung der Sachverständigen ist in den letzten Jahren vielfach der Fehler begangen, teilweise zu große und zu teure Wohnungen zu bauen, was dazu geführt hat, daß eine Anzahl von Neubauwohnungen nur mit großen Schwierigkeiten oder überhaupt nicht besetzt werden können, weil die Mieten für die Wohnungsuchenden untragbar geworden sind. Notmaßnahmen der Gemeinden, die Mieten erträglich zu gestalten — z. B. durch Stundung der Grundstückskosten bis auf 10 Jahre, Herabdrückung der Verwaltungskosten, Zinszuschüsse und Mietszuschüsse auf 1—5 Jahre — bedeuten keine Finanzierung auf die Dauer und lassen sich unmöglich in weitem Umfange fortsetzen. Auch von der Rationalisierung des Bauens sind in Zukunft wesentliche Verbilligungen nicht zu erwarten. Um die Neubaumieten für die große Masse der Wohnungsuchenden erträglich zu gestalten, erscheint es daher notwendig, die zu einem niedrigen Zinsfuß hingegebenen Hauszinssteuerhypotheken für 1930 im Rahmen der vorhandenen Hauszinssteuermittel zu erhöhen. Dadurch würde nicht nur eine Ermäßigung der Neubaumieten ermöglicht, sondern zugleich auch die Schwierigkeit bei der Beschaffung der zweiten Hypothek gemindert, die sich infolge der Verknappung der Baumittel für 1930 noch erheblich verstärken wird. Eine solche Maßnahme erscheint um so mehr gerechtfertigt, als die nächst der Hauszinssteuer billigsten Hypotheken der Landesversicherungsanstalten für 1930 fast ganz ausfallen werden. Zu Vorschlag 8: Die Knappheit der Baumittel und die Notwendigkeit einer Verbilligung der Neubaumieten zwingt zu einer Vermeidung aller nicht unbedingt notwendigen Bauaufwendungen und zu einer Beschränkung des Wohnungsbaus 1930 in der Hauptsache auf kleine Wohnungen in dem zu 8 vorgeschlagenen Umfange. Zu Vorschlag 9: Von verschiedenen Sachverständigen ist darauf hingewiesen worden, daß die Bestimmungen der Länder über die Verwendung eines Teiles der Hauszinssteuermittel für Bürgschaftssicherung, und die Erhaltung reparaturbedürftiger Altwohnungen den Gemeinden zu enge Grenzen setzen oder die Überschreitung dieser Grenzen in Ausnahmefällen von einem zu umständlichen Genehmigungsverfahren abhängig machen, so daß der dadurch erstrebte Zweck vielfach nicht erreicht werden kann. Eine Nachprüfung dieser Bestimmungen bezügl. ihrer Lockerung und Erweiterung erscheint daher erforderlich.

DIE FINANZIERUNG UND KONTROLLE DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUES IN DEN WICHTIGSTEN EUROPÄISCHEN LÄNDERN

Das internationale Arbeitsamt in Genf hat einen ausführlichen Bericht über die Finanzierung und Kontrolle des gemeinnützigen Wohnungsbaues in den verschiedenen Ländern Europas veröffentlicht, der interessante Mitteilungen über den Wohnungsbau von Deutschland, der Tschechoslowakei, der Schweiz, Dänemark, Schweden, England, Holland, Belgien, Frankreich und Italien enthält.

In den Ländern Mittel- und Nordeuropas ist die Heranziehung der eigenen Mittel des Bauherrn und der Mittel des offenen Kapitalmarkts der Kern der Wohnungsfinanzierung, während in Frankreich und Belgien der Staat grundsätzlich die Aufgabe übernimmt, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau nötigen Kapitalien bereitzustellen.

Die eigenen Mittel der gemeinnützigen Baugenossenschaften in Mittel- und Nordeuropa sind regelmäßig geringfügig im Verhältnis zum benötigten Baukapital. Der Geschäftsanteil, den jedes Mitglied zu übernehmen hat, bewegt sich bei den deutschen und schweizerischen Baugenossenschaften meist zwischen 200 und 300 RM., bei den holländischen beträgt er nur 25 Gulden. Häufig wird ein Mindestmaß von Eigenkapital für die aus öffentlichen Mitteln zu fördernden Baugenossenschaften vorgeschrieben, so verlangen beispielsweise die bayerischen Richtlinien für die Gewährung staatlicher Baudarlehen dafür ein Viertel der Baukosten, die Tschechoslowakei 20—25 v. H. (diese können auch in Form von Baugrund, Baumaterialien oder Arbeitsleistung eingebracht werden). Den weit überwiegenden Teil der Baukosten decken aber die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch Kreditaufnahme. In den Ländern mit baugenossenschaftlicher Organisation wollten die Regierungen mit ihrer Subsidienpolitik die Rückkehr zur freien Wohnungswirtschaft fördern[1]). Vor dem Kriege wurden nun z. B. in Deutschland 20—25 v. H. des Bauwerts durch Eigenmittel des Bauherrn aufgebracht,

---

[1]) Wenngleich mit der Hergabe von Mitteln durch den Staat oft mancherlei Bindungen für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft verbunden waren. (Die Schriftleitung.)

heute nicht mehr als 10 v. H. der gestiegenen Kosten. Die früher verbleibenden rund 75 v. H. fanden Deckung durch Hypothekarkredite, und zwar war in Höhe von 50 bis 60 v. H. des Wertes unschwierig eine erststellige Hypothek zu erlangen; auch hier ist ein Abschlag erfolgt mit Rücksicht auf das Risiko, daß das zu beleihende Haus an Verkehrswert und dadurch die Hypothek an Sicherheit verlieren wird, wenn es in Zukunft möglich sein sollte, Wohnungen gleicher Art billiger herzustellen. Der für die Beleihung zugrunde gelegte Verkehrswert wird derart niedrig geschätzt, daß eine Hypothek in Höhe von 50—60 vom Hundert dieses Wertes nur etwa 40 v. H. des wirklichen Bauaufwandes deckt. Für die zweite Hypothek endlich, die vor dem Kriege für die restlichen 15—25 v. H. aufkam, nämlich für die Spanne zwischen 60 (bezw. 50) und 75 v. H., ist jetzt Geld nur zu so hohen Zinssätzen zu haben, daß die Aufnahme solcher Darlehen praktisch nicht in Frage kommt. Demnach braucht der Bauherr Vermehrung eigenen Kapitals, Verbilligung für die Zinsenlast der ersten Hypothek und Ersatz für die nicht erhältliche zweite und einen Teil der früheren ersten Hypothek. Dem Mangel an Eigenkapital begegnet der Zuschuß à fond perdu; Herabsetzung der Zinsenlast wird durch jährliche Beiträge zu den Zinsen oder durch Übernahme der Bürgschaft für das Darlehen erreicht; das Fehlen von Leihkapital wird schließlich durch Bereitstellung von Krediten aus öffentlichen Mitteln ausgeglichen.

Zuerst schlug die Bauförderungspolitik der meisten Staaten den direkten Weg ein, den nicht rentierenden Baukostenanteil durch einmalige Zuschüsse à fond perdu zu decken. Man ging von der Auffassung aus, daß die Überteuerung der Wohnungsherstellung nur vorübergehend, ein Teil der teuren Baukosten demnach „verloren" sein würde. So sah beispielsweise das tschechoslowakische Gesetz von 1920 den hohen Zuschuß von 40 v. H. des veranschlagten Bauaufwandes vor. Auch in Deutschland wurden im ersten Nachkriegsjahr Baukostenzuschüsse aus Reichsmitteln gewährt. Als nicht mehr zweifelhaft sein konnte, daß die Finanzierung der Bautätigkeit aus öffentlichen Mitteln für eine sehr lange Zeit notwendig sein würde, wurde das Zuschußverfahren meist durch die oben genannten anderen Unterstützungsformen ersetzt oder ergänzt. In England, Holland und Dänemark konnten die Bauvereinigungen schon vor dem Kriege staatliche Kredite erhalten; diesen Weg beschritten nun auch Deutschland und Schweden, und die erstgenannten Länder bauten ihn aus. Die Höhe des öffentlichen Darlehns wird meist als Anteil an den Baukosten bestimmt und außerdem häufig nach oben durch eine feste Summe begrenzt. Die aus Mitteln der deutschen Hauszinssteuer gegebenen Darlehen z. B. sollen zwei Drittel der reinen Baukosten nicht überschreiten und sind in Preußen und Baden bis zu 3000 RM. je Wohnung, in besonderen Fällen bis 5000 RM., in Bayern bis zu 5000 bezw. 6000 RM., in Sachsen bis zu 10 000 RM. zulässig (Bestimmungen der Länder). Dazu kommen eventuell noch Erhöhungen durch Kredite der öffentlichen Arbeitgeber (Reich, Länder, Gemeinden, Reichsbahn, Reichspost), ferner Zusatzhypothek für kinderreiche Familien, Kriegsbeschädigte oder Tuberkulöse. Bei den schwedischen Baugenossenschaften wird die Lücke zwischen erster Hypothek und Eigenkapital durch eine Hypothek von Staat und Gemeinde ausgefüllt. Die englische Nachkriegsgesetzgebung verbesserte die früheren Darlehensbedingungen, indem sie die Beleihungsgrenze auf 75 v. H. des Bau- und Bodenwerts erhöhte. In Holland ist der Staat grundsätzlich bereit, den Genossenschaften die vollen Baukosten vorzustrecken und hat dazu auch die Gemeinden herangezogen.

Damit die beschränkte Miete den Zinsendienst bestreiten kann, muß der Zinsfuß für die öffentlichen Darlehen umso niedriger sein, je größer der Teil der Baukosten ist, der durch das Darlehen gedeckt werden soll und je stärker der Zinssatz des auf dem freien Kapitalmarkt erhältlichen Darlehens gestiegen ist. Die Hauszinssteuermittel der meisten deutschen Länder werden zum Zinsfuß von 3 v. H. und 1 v. H. Tilgungszuschlag vergeben; in Holland wird ein dem Satz für Staatsobligationen entsprechender Zins verlangt; in Schweden nähert sich der Zinsfuß dem des normalen Geldmarkts. Die öffentlichen Darlehen werden fast durchweg gegen hypothekarische Sicherheit abgegeben. Die grundbuchliche Eintragung erfolgt meist an zweiter Stelle; die erste Rangstelle bleibt den Hypotheken des offenen Kapitalmarktes überlassen.

Anstatt dem Bauherrn die Last hoher Zinssätze durch Bezahlung eines Teiles davon zu erleichtern, kann der Staat auch die Bürgschaft für das private Darlehen, seine Verzinsung und Tilgung übernehmen, so daß der Zinssatz keinen Risikozuschlag zu enthalten braucht. Auf diese Weise wird auch erreicht, daß auch solche Gelder zufließen können, die mündelsicher angelegt werden müssen. Diesen Typus vertritt die Tschechoslowakei schon seit 1919. Die den Bauvereinigungen vom Staate verbürgten Darlehen durften zunächst bis 95 v. H. des Bauaufwands gehen; nach der Konsolidierung der Währung ist aber dieser Satz nach und nach auf 40 v. H. gesenkt worden.

Die Länder, in denen der Wohnungsbau von Amts wegen erfolgt, haben für die Finanzierung fast ausschließlich das gering verzinsliche Darlehen aus öffentlichen Mitteln gewählt. In Belgien wird Staatskredit in voller Höhe der Baukosten gewährt, zu 2 v. H. und 0,95 v. H. Tilgungsquote. In Frankreich trägt nach dem Loucheurschen Wohnungsgesetz von 1928 für Anleihen, die die Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit auf den Markt bringen, der Staat einen so bemessenen Teil der Zinsen, daß die Baugesellschaften außer mit einer Quote für Tilgung und Verwaltung der Anleihe nur mit einem Zins von 2. v. H. belastet werden. In Italien gewährt der Staat Hilfe in Form des Kredits, der Übernahme eines Zinsanteils und des einmaligen Zuschusses à fond perdu (nämlich zur Förderung des Eigentumserwerbs an den Häusern durch die Bewohner).

Zur Sicherung der mit der Finanzierung verfolgten Zwecke wird außer der allgemein gebräuchlichen hypothekarischen Belastung in der Höhe der Kreditsumme in sämtlichen Ländern eine mehr oder weniger genaue laufende Kontrolle über die Geschäftsführung der Vereinigungen ausgeübt, durch staatliche Stellen oder Ortsbehörden. Der Staat unterstützt in der Regel nur Wohnungsbedürftige in schlechter wirtschaftlicher Lage. Viele Staaten lassen ferner einzelnen Gruppen von Wohnungsanwärtern eine bevorzugte Berücksichtigung angedeihen. In Deutschland z. B. soll das Hauszinssteueraufkommen insbesondere kinderreichen Familien und solchen Sparern zugute kommen, die durch die Inflation ihr Vermögen verloren haben. Auch Wohnungen für Schwerkriegsbeschädigte sind besonders zu

fördern. Hinsichtlich des Personenkreises gebunden sind auch die Genossenschaften, die Arbeitgeberdarlehen des Reichs, der Länder oder der Gemeinden für deren Beamte, Angestellte und Arbeiter bekommen. Besondere Förderung fand der Bau von Beamtenwohnungen in den nach dem Kriege gegründeten Staaten, deren neugeschaffenen Beamtenmassen die Nachfrage nach Wohnungen plötzlich außerordentlich verstärkt hatten. So wurde z. B. in der Tschechoslowakei von einer Lotterieanleihe für die Wohnungsbauförderung 15 v. H. für Beamtenwohnungen vorbehalten. Sehr nachdrücklich hat sich ferner seit langer Zeit Italien des Baues von Beamtenwohnungen angenommen. Die vom Staat bezüglich der Art der Häuser an die Baugenossenschaften gestellten Forderungen zeigen im großen ganzen das Vordringen des Gedankens des Flach- und Kleinhausbaues. Die Tschechoslowakei läßt regelmäßig nur Kleinhäuser mit 1—2 Wohnungen zu, daneben wird auch der Bau von Ledigenheimen unterstützt. Die Richtlinien der deutschen Länder bevorzugen ebenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenland. In Belgien werden, der Wohnsitte des Landes entsprechend, Einfamilienhäuser mit Garten empfohlen. In Frankreich gilt außer Errichtung von Wohnhäusern auch der Bau von Brausebädern und die Schaffung von Arbeitergärten als gemeinnütziger Kleinwohnungsbau.

Bezüglich der Größe der Wohnungen bestehen meist Richtlinien, auch wird sparsamstes Bauen unter tunlicher Benutzung typisierter und normierter Bauteile empfohlen. Andererseits wird die Herstellung dauerhafter Behausungen verlangt, so in Deutschland, der Tschechoslowakei und Italien und dem Bau von Notwohnungen mit voraussichtlich geringerer Bestandsdauer als 30 Jahre die Unterstützung versagt. In der Schweiz müssen für die mit öffentlicher Hilfe errichteten Häuser ausschließlich Materialien schweizerischer Herkunft verwendet werden. Einzelne Länder bestimmen Mindestmieten. Die tschechoslowakischen Bestimmungen knüpfen diese an die Deckung des Aufwandes für Verzinsung, Amortisierung, Versicherung, Verwaltung und Instandhaltung der Gebäude, ähnlich auch die italienischen. In Holland werden Mindestmietsätze, nämlich der siebente bis sechste Teil des Einkommens des Mieters, gefordert.

Um den Bewohnern von Miethäusern die Wohnung dauernd zu sichern, sehen zahlreiche Länder auch Erschwerungen der Kündigung vor. Ferner ist der Staat bestrebt zu verhindern, daß die Benutzung der Wohnungen anders als im Sinne der von ihm ins Auge gefaßten Zwecke erfolgt. In Deutschland werden die Bewohner vielfach verpflichtet, ihre Wohnung nur zu Wohnzwecken (nicht zu gewerblichen Zwecken) zu benutzen. Die Tschechoslowakei dagegen läßt auch Kleingewerbebetriebsstätten zu, Schankstätten aber nur mit besonderer Genehmigung. Belgien untersagt auf 30 Jahre die Errichtung eines Ausschanks, außerdem verbietet es dem Käufer eines Einfamilienhauses auf 10 Jahre, Teile davon zu vermieten, um einer Überfüllung der Wohnungen von vornherein vorzubeugen.

Eine besondere Sicherung gilt in Frankreich, Belgien und Italien der Gefahr, daß beim Tode eines Hauskäufers, der die Kaufsumme ratenweise zahlt, die Abzahlung stockt. Hier verlangen oder empfehlen die Organisationen, daß die Hauserwerber einen Vertrag mit einer Lebensversicherungsgesellschaft abschließen, die beim Tode das Restkaufgeld zahlt und der verwaisten Familie ihr Heim erhält.

L. Krause-Leipzig.

DIE SIEDLUNGSGESELLSCHAFT BRANDENBURG IM JAHRE 1929

Tätigkeitsbericht der Preußischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für die Provinz Brandenburg.

Die Siedlungsgesellschaft Brandenburg, eine der dreizehn Preußischen Wohnungsfürsorge - Gesellschaften, die der Preußische Staat auf Grund Ziffer 8 des Preußischen Wohnungsgesetzes vom Jahre 1918 in jeder Provinz geschaffen hat, hat auch im Jahre 1929 wieder ein sehr umfangreiches Programm im Rahmen der Maßnahmen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues zur Durchführung gebracht.

Der Betreuung der Gesellschaft unterlagen insgesamt 3739 Wohnungen. Hiervon entfielen 2839 auf Hauszinssteuerwohnungen, während der Rest von 900 Wohnungen im Rahmen der Landarbeitermaßnahme zur Durchführung kam, als deren Träger die Gesellschaft vom Staatsministerium für den Geltungsbezirk der Provinz Brandenburg bestellt ist. Im Interesse der Besitzbefestigung wurden von den 900 Landarbeiterwohnungen 576 Wohnungen in der Form der Reichsheimstätte an die Siedler ausgegeben, für die die Gesellschaft kraft gesetzlicher Vollmacht die Funktion des Ausgebers hatte.

Von dem Hauszinsteuerbauprogramm von insgesamt 2839 Wohnungen wurden 945 technisch und finanziell, die restlichen 1894 nur finanziell betreut. Entsprechend der vom Staatsministerium gewünschten Förderung der Eigenheimbewegung wurden von dieser Zahl insgesamt 547 Wohnungen in Form des Eigenheimes errichtet. Bei den nicht nur finanziell, sondern auch technisch betreuten Bauvorhaben wurde im Interesse der Wirtschaftlichkeit und Rationalisierung tunlichst darauf Bedacht genommen, größere geschlosene Siedlungen anzulegen. 901 Wohnungen wurden demgemäß in geschlossener Siedlung mit mehr als 10 Wohnungen durchgeführt.

Allein in der Vollbetreuungstätigkeit von 945 Wohnungen drückt sich eine Kapitalbewegung von rund 10—11 Mill. Reichsmark aus, die befruchtend in die Kanäle des Baugewerbes gelaufen sind. Daneben hat die rein finanzielle Betreuung, die sich auf fast 1900 Wohnungen erstreckte, zu einer weiteren sehr umfangreichen Belebung der Bauwirtschaft beigetragen und bewirkt, daß der Bauunternehmerschaft die Sicherung pünktlicher Zahlung ihrer Forderungen gewährleistet werden konnte. Durch die Errichtung der oben genannten 900 Landarbeiterwohnungen war es möglich, auch dem ländlichen Handwerkerstand genügende Beschäftigung zu verschaffen. Aus Mitteln der wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge, mit deren Hilfe die Landarbeiterwohnungen zum wesentlichen Teil finanziert werden, flossen im Berichtsjahr rund 5 Millionen RM. in die Provinz. Die Aussichten für das kommende Baujahr sind nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage nicht gerade günstig zu nennen. Für die Gesellschaft werden nach wie vor zwei Gesichtspunkte im Vordergrund ihres Programms stehen, einmal der nationalpolitische, der auf eine Eindämmung der immer stärker anwachsenden Landflucht und damit auf eine Besitzbefestigung, namentlich in den ländlichen Grenzbezirken des Ostens, abzielt, und zum anderen der rein spezifische, der das organische Auffangen der von dem Wasserkopf Groß-Berlin angesaugten Menschenmassen in Trabantensiedlungen in den die Peripherie von Groß-Berlin umlagernden Grenzkreisen erstrebt.

DIE BAUSPARKASSEN ENDE 1929

Nach einer Veröffentlichung der Deutschen Bau- und Bodenbank hatten am 31. Dezember 1929 die bedeutendsten deutschen Bausparkassen folgenden Stand (in Mill. RM.):

	Mitglieder	Abgeschl. Bauspars.	Eingez. Sparbeitr.	Zugeteilte Darl.	Zahl der Darl.
Gemeinschaft der Freunde	57 400	840	121	120,8	8 084
Deutsche Bau- u. Siedlungsgemeinschaft	15 000	225	16,25	19,3	1 550
Zwecksparverband für Eigenheime 30.9.1929	10 400	99,9	6,6	6,31	654
Eigenheimbund Niedersachsen	7 724	62,1	3,27	3,85	316
Deutsche Bau- u. Wirtschaftsgemeinschaft	6 220	65,25	1,57	1,1	76
Beamten-Bausparkasse	4 366	29,25	2,2	2,8	441
Deutschland Bauspar-A.-G.	5 011	60,6	3,7	4,73	365
Deutsch-Evangel. Heimstättengesellschaft	5 640	33,6	1,24	0,88	151
Zwecksparkasse der Selbsthilfe d. Arbeit	3 480	30,65	1,13	1,32	122

GEM. WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT GLEIWITZ G. M. B. H.

Am 28. März 1930 fand unter dem Vorsitz des Herrn Stadtbaurat Schabik die Gesellschafterversammlung der Gem. Wohnungsbaugesellschaft Gleiwitz G. m. b. H. (auch Stadt G. m. b. H. genannt) statt. Die zur Verlesung gelangten Revisionsberichte legten Zeugnis von der gesunden Wirtschaftsführung der Gesellschaft ab. Die ihr ferner im verflossenen Jahre durch ministerielle Verfügung zuerkannte Gemeinnützigkeit ist ein weiterer Beweis für die Erfüllung ihrer Aufgabe, Dienst im Wohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung. In Betreuung der Wohnungsfürsorgegesellschaft Oppeln wurden in verschiedenen Teilen der Stadt Klein- und Kleinstwohnungen erbaut, die bereits die Zahl von 342 erreicht haben. Infolge des ordnungsmäßigen Mieteinganges war es auch möglich, die Miete weiterhin niedrig zu halten. Als Beispiele seien angeführt die Wohnungen der Häuser Rybniker Straße (zwei Zimmer, Küche nebst Beigelaß) mit einer Monatsmiete von durchschnittlich 26 RM., die Häuser in den Stadtbezirken Sosnitza und Richtersdorf (erweiterter Eigenheimtyp von 3 Zimmern nebst Beigelaß) mit einer Monatsmiete bis zu 45 RM., die Häuser der Fichtestraße (2 Zimmer, Küche nebst Beigelaß) mit 30 RM. bis 38 RM. Monatsmiete und die des Bauvorhabens 1929 bei verbesserter Ausstattung mit 40 RM. monatlicher Nutzungsgebühr.

Die Bilanz schließt in Vermögen und Schulden mit einem Betrage von 2 445 000 RM. ab, die Gewinn- und Verlustrechnung weist Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 114 000 RM. nach. Da die Gesellschafter auf die Verzinsung ihrer Stammeinlage verzichteten, konnte ein mäßiger Betrag dem gesetzlichen Reservefonds zugeführt werden.

Zum Schluß besagt der Geschäftsbericht, daß die Gesellschaft, wenngleich beim Ausblick auf das kommende Jahr die Sorge um Beschaffung verbilligter Finanzierungsmittel groß ist, doch mit den ihr verfügbaren Mitteln den bereits begonnenen Plan der Großsiedlung fortsetzen will, um nach wie vor nach besten Kräften den Kleinstwohnungsbau zu pflegen und bei geordneter Finanzierung auch für den kleinen Mann tragbare Mieten zu erzielen.

WEITERE ZUSAMMENSCHLÜSSE IM BAUSPARWESEN

Der Konzentrationsprozeß auf dem Gebiete des privaten Bausparwesens gewinnt nach jüngsten Pressemeldungen weiter an Ausdehnung. Wie von gut unterrichteter Seite gemeldet wird, hat der gemeinsame Aufsichtsrat der Vaterland-Siedlungs- und Bauspargesellschaft und der Deutschen Siedlersparbank, beide in Dresden, den Abschluß einer Interessengemeinschaft zwischen den beiden Unternehmungen gutgeheißen. Hierbei wird die Vaterland-Siedlungs- und Bauspargesellschaft in eine Aktiengesellschaft mit einem Kapital von 250 000 Reichsmark und einer Reserve von 100 000 Reichsmark umgewandelt. Der Interessengemeinschaft sollen weiterhin die Badisch-Pfälzische Arbeitsgemeinschaft der Siedler und Bausparer in Mannheim sowie die Mitteldeutsche Arbeitsgemeinschaft der Siedler und Bausparer in Dresden angeschlossen werden. Ferner beabsichtigen die privaten Berliner Bausparkassen sich zu einem „Verband der privaten Berliner Bausparkassen" zusammenzuschließen.

LANDESBAUSPARKASSE SACHSEN

Im Dezember v. J. wurde unter Führung des Sächsischen Sparkassenverbandes und unter Beteiligung zahlreicher sächsischen Kommunen ein Zweckverband gegründet, der sich die Förderung des Wohnungsbaues auf dem Wege des Gemeinschaftssparens zur Aufgabe gestellt hat. Der Verband verfügt über ein Gründungskapital von rund zwei Millionen RM. und hat unter Aufsicht des Sächsischen Innenministeriums nunmehr seine Tätigkeit aufgenommen. Aus Sparsamkeitsgründen ist die Geschäftsführung der Kreditanstalt Sächsischer Gemeinden in Dresden übertragen worden.

AUSLEGUNG DER BESTIMMUNGEN ÜBER DIE GEWÄHRUNG VON ZINSNACHLASS FÜR STAATLICHE BAUDARLEHEN

Nach Ziffer 3 der neuen Bestimmungen des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 14. Dezember 1929 — II B 3211 — ist bei der Bemessung des Zinsnachlasses von der in der betreffenden Gemeinde jeweils erhobenen gesetzlichen Miete einer der Größe, Lage und Beschaffenheit nach gleichwertigen Altwohnung am gleichen Orte auszugehen, wobei etwaige vom Mieter an den Vermieter neben der gesetzlichen Miete zu zahlende Umlagen bei der Ermittlung der für die Bemessung des Zinsnachlasses maßgebenden gesetzlichen Altmiete mit zu berücksichtigen sind. Nach Ziffer 8 der Bestimmungen ist Voraussetzung für die Gewährung von Zinsnachlaß, daß alle anderen Möglichkeiten zur Erreichung einer tragbaren Miete erschöpft sind, d. h. daß auch der Zinsfuß für die Hauszinssteuerhypothek bis auf 1 v. H. herabgesetzt sein muß. In Abweichung von der vorjährigen Fassung sehen die diesjährigen Richtlinien für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen vom 24. Dezember 1929 vor, daß eine Herabsetzung der Zinsen bis auf 1 v. H. nur vorzunehmen ist, insoweit und so lange sich unter Berücksichtigung der

Gesamtbelastung Mieten ergeben, die 150 v. H. der Friedensmiete für entsprechende Altwohnungen überschreiten. Es ist nun Zweifel entstanden, ob die Herabsetzung des Zinsfußes für das staatliche Baudarlehen bis zur Erreichung einer Miete, die der gesetzlichen Miete einer gleichwertigen Altwohnung entspricht, etwa dahin führen könne, daß die Gemeinde in Befolgung der Vorschrift in Ziffer 8 der neuen Richtlinien für Hauszinssteuerhypotheken den Zinssatz für die Hauszinssteuerhypothek heraufsetzt, bis sich eine Miete ergibt, die 150 v. H. der Friedensmiete einer entsprechenden Altwohnung erreicht. Mit anderen Worten: ob etwa die Absicht, durch eine Senkung des Zinsfußes des staatlichen Baudarlehns eine Senkung der Miete für die Staatsbedienstetenwohnungen bis zur Friedensmiete einer gleichwertigen Altwohnung herbeizuführen, durch die Maßnahmen der Gemeinde vereitelt werden könnte. Hierzu hat der Preußische Minister für Volkswohlfahrt in einem Runderlasse vom 24. März d. J. — II B 127 — folgendes ausgeführt:

Nach Abschnitt II Ziffer 8 der ministeriellen „Richtlinien" vom 24. Dezember 1928 — II D 2990 — sind die Zinsen für die Hauszinssteuerhypotheken insoweit und solange zu senken, als sich Mieten ergeben, die 150 v. H. der Friedensmiete für entsprechende Altwohnungen überschreiten. Die Vorschriften für die Gewährung von Zinsnachlaß für staatliche Baudarlehen und staatliche Beihilfen vom 14. Dezember 1929 — II B 3211 — gehen in ihrer Auswirkung auf die Miete absichtlich weiter. Sie lassen einen Zinsnachlaß insoweit zu, als die Neubaumiete über der jeweiligen gesetzlichen Altmiete entsprechender Altwohnungen (vergl. Ziff. 3 des Runderlasses vom 14. Dezember 1929 — II B Nr. 3211 —) liegt.

Bei Festsetzung des Zinssatzes für die Hauszinssteuerhypotheken sind die Zinsen für staatliche Baudarlehen für Staatsbedienstetenwohnungen und staatliche Beihilfen für Lehrerwohnungen in der vertragsmäßigen Höhe (5 v. H.) anzusetzen. Wenn der Staat als Arbeitgeber aus freiwilliger Entschließung durch gänzlichen oder teilweisen Verzicht auf die Zinsen seiner Darlehen die Neubaumiete für seine Staatsbediensteten tragbar zu gestalten versucht, so darf eine Gemeinde diese Maßnahme nicht zum Anlaß nehmen, den für die Hauszinssteuerhypothek bereits zugestandenen Zinsnachlaß wieder rückgängig zu machen oder die Zinssenkung überhaupt unter Hinweis auf die Möglichkeit eines Zinsnachlasses für die staatlichen Baudarlehen, ebzw. Beihilfen bei Beamten- usw. Wohnungen abzulehnen.

BITUMENDACHPAPPEN (TEERFREIE DACHPAPPEN) MIT BEIDERSEITIGER BITUMENDECKSCHICHT

DIN DVM E 2128

V o r b e m e r k u n g : Die Normen legen die Vorschriften für die technischen Anforderungen an handelsübliche Bitumendachpappen fest. Die Eigenschaften gelten nur zur Zeit der Lieferung und beziehen sich nur auf Bitumendachpappen, zu deren Herstellung Wollfilzpappen mit einem Gewicht von 0,650 kg/m², 0,500 kg/m², 0,350 kg/m² verarbeitet sind.

B e g r i f f : Beiderseitig mit Bitumendeckschicht versehene Bitumendachpappen sind Erzeugnisse, gewonnen durch Tränkung genormter Wollfilzpappe (DIN DVM .....) mit genormter Tränkmasse (DIN DVM 2129) und Überziehen mit genormter Deckmasse (DIN DVM 2129). Sie müssen mit Tränkmasse durchtränkt und auf beiden Seiten mit Deckmasse überzogen, sowie auf jeder Seite mit mineralischen Stoffen bedeckt sein.

B e z e i c h n u n g : Die Bitumendachpappen werden nach dem Quadratmetergewicht ihrer Wollfilzpappeneinlagen als 650er, 500er und 350er bezeichnet.

G e h a l t a n T r ä n k - u n d D e c k m a s s e , b e n z o l l ö s l i c h : 650er Bitumendachpappen mindestens 1,3 kg/m², 500er Bitumendachpappen mindestens 1,1 kg/m², 350er Bitumendachpappen mindestens 0,9 kg/m².

W a s s e r u n d u r c h l ä s s i g k e i t : Bitumendachpappen müssen unter dem Druck einer 10 cm hohen Wassersäule während einer Prüfzeit von 72 Stunden wasserundurchlässig sein.

B r u c h l a s t : 650er Bitumendachpappen mindestens 45 kg, 500er Bitumendachpappen mindestens 38 kg, 350er Bitumendachpappen mindestens 30 kg.

D e h n u n g : mindestens 4 %.

B i e g s a m k e i t : Bitumendachpappen dürfen beim Biegen um einen zylindrischen Dorn von 3 cm Durchmesser bei 20° C nicht rissig werden und bei 0° C nicht brechen.

W ä r m e b e s t ä n d i g k e i t : Es darf kein Verschwimmen, Fließen, Einsickern und keine Bläschenbildung der Deckschichten eintreten. Auch darf die Bestreuung nicht so weit in die Deckschichten einsickern, daß die Proben an diesen Stellen schwarz erscheinen.

Prüfung nach DIN DVM 2130.

Tränkmassen und Deckmassen für Bitumendachpappen mit beiderseitiger Bitumendeckschicht siehe DIN DVM 2129.

März 1930

Deutscher Verband für die Materialprüfungen der Technik

TRÄNKMASSEN UND DECKMASSEN FÜR BITUMENDACHPAPPEN MIT BEIDERSEITIGER BITUMENDECKSCHICHT

DIN DVM E 2129

Zur Herstellung von Tränkmassen und Deckmassen dürfen nur Verwendung finden: a) Asphaltite (z. B. Gilsonit), b) Naturasphalte (z. B. Bermudez, Trinidad), c) Erdölasphalte, ungeblasene und geblasene, d) Fettpeche (Stearin- und Wollfettpeche).

P a r a f f i n g e h a l t höchstens 2 %.

E r w e i c h u n g s p u n k t d e r T r ä n k m a s s e : 40° C ± 8° nach Krämer-Sarnow.

E r w e i c h u n g s p u n k t d e r D e c k m a s s e : mindestens 60° C nach Krämer-Sarnow.

Prüfung nach DIN DVM 2131.

März 1930

Deutscher Verband für die Materialprüfungen der Technik

ERLÄUTERUNGEN. Die Entwürfe

DIN DVM 2128 — Bitumendachpappen (teerfreie Dachpappen mit beiderseitiger Bitumendeckschicht —

und DIN DVM 2129 — Tränkmassen und Deckmassen für Bitumendachpappen mit beiderseitiger Bitumendeckschicht —

sind in mehrjähriger Arbeit im Ausschuß für Dachpappen aufgestellt worden. Während der Bearbeitung dieser Entwürfe wurden mehrfach Untersuchungen teerfreier Dachpappen in Materialprüfungsämtern durchgeführt, um die Normen auf absolut einwandfreier Grundlage aufstellen zu können. Prüfverfahren für diese beiden Normenentwürfe werden in kurzer Zeit ebenfalls der Öffentlichkeit übergeben werden.

Einwände gegen diese Entwürfe werden bis zum 1. Mai 1930 in doppelter Ausfertigung an die Geschäftsstelle des Deutschen Normenausschusses, Berlin NW 7, Dorotheenstraße 47, erbeten.

DER FRUCHTBARE KLEINGARTEN-OBSTBAUM

Schneiden oder nicht schneiden? Der Naturbaum braucht keinen Sommerschnitt, der Formbaum ist ohne ihn undenkbar.

Man kann nur richtig schneiden, wenn man weiß, wie der Eingriff wirkt. Fragen wir, warum wir den Formbaum schneiden, entspitzen, auf Zwergunterlage veredeln, so hören wir immer: „Um ihn zu schwächen!" Man will den Baum schwächen, damit er trägt.

Ein schwerer Irrtum! Schwächung macht nicht fruchtbar! Auch Unterernährung, schlechte Lebenshaltung, Dichtstand und mangelnde Belichtung, Krankheit, Raupenfraß usw. schwächen — aber keiner dieser Zustände macht fruchtbar. Wohl aber kennen wir viele Obstbäume als kraftstrotzende und doch reichtragende Riesen.

Worauf also kommt es an? Nicht auf Schwächung, sondern im Gegenteil auf üppigste Versorgung der Organe! Das klingt wie Widerspruch. Macht nicht die Zweigunterlage fruchtbar, ist nicht der starktriebige Baum ein Faulenzer im Fruchten?

Gewiß! Wir dürfen eben unter „üppiger" Versorgung nicht Überdüngung verstehen, sondern die gute Versorgung des Zweigwerkes mit Erzeugnissen der Blattätigkeit. Diese Bildungs- oder Baustoffe dienen doppeltem Zwecke: Dem Wachtum und der Blütenbildung. Sie können zum Wachstum, zur Zellbildung verbraucht oder als Reservestoffe in den fertigen Zellen aufgespeichert werden. Der erstere Vorgang gleicht dem Wabenbau im Bienenstocke, der letztere aber der Honigwabenablagerung. Man sieht den Unterschied: dort Bildungstoffverbrauch zum Wachstum, hier Bildungsstoffspeicherung als Reserve.

Bildungsstoffspeicherung ist die Grundlage der Fruchtbarkeit. Üppig mit Bildungsstoffen versorgte Zweige wachsen nicht etwa besonders stark, wie man vermuten sollte, sondern ihr Wachstum wird wegen dieses „Fettansatzes", dieser „Mast" plötzlich gehemmt. Immer geringer wird dann der Bildungsstoffverbrauch zum Wachstum, immer größer darum die Speicherung. Bald kommt es zu völliger Triebeinstellung, zu Kurztriebigkeit. Der Zweig erscheint kernig, reif, widerstandsfähig und frosthart. Aber diese Kurztriebigkeit ist etwas ganz anderes als Schwäche. Sie ist keine Mangelerscheinung, sondern eine Masterscheinung. Es ist Kurztriebigkeit aus Übersättigung. Wie wichtig ist das, und wie wenig wird es verstanden!

Die so entstandene Kurztriebigkeit verwandelt die Holzaugen in Blütenknospen! Blüten gibt es also nur durch ergiebige Speicherung! Wir verstehen nun, daß die Zweigunterlage nicht durch Schwächung fruchtbar macht, sondern durch Vergrößerung der Reservestoffspeicherung (Hemmung des Saftkreislaufes!). Unterernährung schwächt, macht unfruchtbar aus Nahrungsmangel. Aber auch Überernährung macht unfruchtbar, denn sie macht geiltriebig, treibt Raubbau an den wertvollen Vorräten der Bildungsstoffe. Richtige Ernährung hingegen bringt Höchstleistung der Blätter und damit ergiebige Speicherung, reiche Fruchtbarkeit. Raupenfraß schwächt, doch niemals macht er fruchtbar. Fort also mit der falschen Lehre, daß der Baum durch Schwächung fruchtbar werde!

Nicht Schwächung, sondern Kurztriebigkeit durch Reservestoffspeicherung ist also das Ziel der sommerlichen Baumpflege. Falscher Sommerschnitt wirkt triebreizend und bewirkt fruchtbarkeitshindernden Stoffverbrauch.

Der unbeschnittene Baum bildet Zweige, die sich seitlich mit kurzen Nebentriebchen und Blattrosetten bekleiden. Solche Zweige haben mäßigen Wuchs aber im Verhältnis dazu sehr viel Laub. Sie bereiten viel Bildungsstoffe, verbrauchen wenig, speichern ergiebig, werden leicht fruchtbar. Wer sich im Herbst die Mühe macht und verschiedenartige Sommertriebe, also üppige Wasserschosse, kräftigere und schwächere Seitentriebe, Fruchtruten oder Kurzspießchen auf Holzzuwachs und Blattmenge zu untersuchen, wird überrascht durch das stark schwankende Verhältnis zwischen Wachstum und Belaubung. Ich fand, daß Ringelspieße im Verhältnis eine etwa 50 mal so große Blattfläche haben, als üppige Wasserschosse. 50 mal so groß ist also bei ihnen die Bildungsstofferzeugung im Verhältnis zum Holzzuwachs, viel größer also auch ihre Bildungsstoffspeicherung. Darum werden Ringelspieße so leicht, darum Wasserschosse so schwer fruchtbar! Ich fand ferner, daß Blütenbildung dann möglich wird, wenn auf 1 Gramm Holzzuwachs etwa 100 qcm Blattfläche entfallen. Nun haben wir einen Anhalt für die Sommerbehandlung unserer Bäume. Räubertriebe werden ausgebrochen. Bei allen sonstigen Trieben wollen wir Kurztriebigkeit herbeiführen, den Stoffverbrauch mindern, die Speicherung fördern. Dabei erreichen wir nebenher noch eine bessere Belichtung der unteren Blätter, also Leistungssteigerung. Eins greift ins andere. Wir entspitzen, halten kurz was zu lang wird, schneiden ganz heraus, was die Nachbarorgane beschattet, was ihre Arbeit hemmt.

Kurztriebe, Spießchen und Blattrosetten wollen wir haben, geweihartige Fruchtholzbildungen mit viel Laub und wenigen Langtrieben. Das ist das Ziel. Je näher wir ihm kommen, desto dauerhafter wird der Zustand. Das Fruchtholz wird zum Quirlholze, besteht schließlich nur noch aus Kurztrieben und Blattrosetten voller Fruchtknospen.

Aber all das läuft auf naturgemäße Vorgänge hinaus, wie sie sich am ungezwungen wachsenden Baume von selbst vollziehen. Nichts ist Geheimnis oder Kunst, nichts ein Umkehren der Natur. Nur wer das erkennt, wer sich nicht einredet, die Natur verbessern zu können, wird ein guter Pfleger seiner Bäume sein. Das Naturverstehen, nicht das Messer macht den Erfolg!

Der Sommerschnitt. Wir wissen nun, welche Vorgänge den Erfolg bringen. Wir sehen den Weg zum Ziele und können die Anweisung für die Sommerbehandlung in folgende wenige Sätze zusammenfassen. Wer ihnen folgt, wird gute und fruchtbare Formbäume erziehen, ohne ihnen Schaden zuzufügen:

1. Räubertriebe am Stamm, an wagerechten Ästen und an den Zweigverlängerungen frühzeitig ganz ausbrechen!
2. Nebentriebe der einjährigen Zweige auf reichlich Handbreite stutzen, sobald sie etwa spannlang geworden sind!
3. Nebentriebe, die augenscheinlich nicht mehr als spannlang werden wollen, nicht stutzen (Fruchtspieße, Fruchtruten).
4. Treibt der entspitzte Trieb wieder aus, dann drei- bis vier Fingerbreiten weiter oben nochmals stutzen.
5. Treibt auch der zweite Trieb wieder aus, so wird der Neuaustrieb kurz weggekniffen.
6. Gabelbildung vermeiden! Bringt der wie unter 2 entspitzte Trieb zwei Jungtriebe, so wird einer, bringt er gar drei, so werden zwei herausgeschnitten. Nur der

unterste darf stehenbleiben und wird wie unter 4 und 5 entspitzt.

7. Aber als Gabeln gelten nur Langtriebe! Kurztriebchen, Fruchtruten, Spieße und Blattrosetten sind in großer Zahl erwünscht. Langtriebe, die über solchen Kurztrieben stehen, werden zunächst auf 3—4 gute Blätter gestutzt, später wie unter 4 angegeben. Zu dichtstehende Triebe herausschneiden.

8. Sofortiges Entfernen aller Langtriebe läßt die Kurztriebe durchtreiben, macht sie also unfruchtbar. Erst wenn die Kurztriebe Blüten angesetzt haben, dürfen die Langtriebstumpfen über ihnen wegfallen.

9. Größte Fruchtholzlänge 15—20 cm! Alles längere zurückschneiden! Nur wachsende Jungtriebe dürfen bis zum Entspitzen vorübergehend etwas länger werden.

10. Endtriebe wagerecht wachsender Äste niemals stutzen, sondern ihr Längenwachstum durch schräges Hochbinden begünstigen! Sonst zu starker Fruchtholzwuchs, während der Endtrieb verkrüppelt. Aufrecht stehendes Fruchtholz hier besonders kurz halten, seitlich stehendes etwas länger halten.

Gartenbaudirektor Poenicke, Berlin-Karlshorst.

TAGUNG FÜR WOHNUNGSWESEN IN FRANKFURT A. M.

In den Tagen vom 4. bis 6. Juni 1930 findet in Frankfurt a. M. eine Tagung für Wohnungswesen statt, die gemeinschaftlich von den Vereinigungen: Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften, Kommunale Vereinigung für Wohnungswesen, Deutscher Verein für Wohnungsreform, Deutsche Gartenstadt - Gesellschaft, Vereinigung Deutsches Archiv für Siedlungswesen veranstaltet wird. Die Tagung wird mit einer öffentlichen Versammlung aller Verbände im großen Saal des Saalbaues eröffnet, bei der der preußische Wohlfahrtsminister Hirtsiefer den Hauptvortrag hält. Neben den internen Verhandlungen der Vereinigungen soll eine Reihe von öffentlichen Vorträgen stattfinden, über deren Programmgestaltung in nächster Zeit Näheres bekanntgegeben wird.

STÄDTEBAU- UND WOHNUNGSHYGIENE-WOCHE IN DRESDEN

Das Städtebau - Seminar der Technischen Hochschule Dresden hält im Rahmen des Außeninstituts und in Verbindung mit der Sächsich - Thüringischen Arbeitsgemeinschaft der Freien Deutschen Akademie für Städtebau in der Zeit vom 23. bis einschließlich 26. Juni dieses Jahres eine Städtebau- und Wohnungshygiene-Woche ab. Programme sind erhältlich durch das Städtebauseminar (Leitung: Professor A. Muesmann, Dresden), Technische Hochschule am Bismarckplatz 18, Dresden.

AUS DER ARBEIT DER BAUGENOSSENSCHAFTEN

VERWALTUNGSREFORM IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER BAUGENOSSENSCHAFTEN*) (Fortsetzung)

Von Geschäftsführer H. PLESSKE, Solingen-Gräfrath.

II. FINANZTECHNIK UND BUCHHALTUNG

Keine Ausgaben ohne Deckung! Die ständige Beachtung dieses Grundsatzes ist die wichtigste Aufgabe einer von Verantwortung beseelten Geschäftsführung. Sparsamkeit ist die Losung, ohne dabei die notwendigsten Aufgaben vernachlässigen zu müssen, denn uns Baugenossenschaften sind hinsichtlich der Einnahmen starke Grenzen gezogen. Sind wir doch verpflichtet, bei dem wichtigsten Einnahmeposten — den Nutzungsgebühren — das Bestreben zu zeigen, diese entsprechend dem geringen Einkommen der minderbemittelten Volksschichten so niedrig wie möglich zu halten, sonst ist für Minderbemittelte eine Wohnungsfürsorge unter Wahrung des Grundsatzes der Gemeinnützigkeit nicht durchführbar. Trotz dieses Bestrebens müssen die Nutzungsgebühren aber auf alle Fälle die Ausgaben für Verzinsung und Tilgung, Verwaltung, Unterhaltung und Abschreibung ergeben. Die Finanzierung eines jeden neuen Bauvorhabens muß in sich rentabel sein und nicht die bisher ausgeglichenen Einnahmen und Ausgaben mit belasten. Um Rückschläge zu vermeiden, ist die gewissenhafteste Aufstellung des Kostenvoranschlages in gründlicher Besprechung mit der technischen Leitung ein unbedingtes Erfordernis, sollen Überschreitungen, deren Deckung über den vorgesehenen Finanzierungsplan hinaus schwere Sorge bereiten muß, vermieden werden. Erste Voraussetzung ist ausreichende und vorsichtige Finanzierung, besonders hinsichtlich des aufzubringenden Eigenkapitals, selbst auf die Gefahr hin, die Bautätigkeit etwas einzuschränken. Es sollte bei jeder Beratung eines Bauprogramms in den gesetzmäßigen Organen zur Gewohnheit werden, daß die Geschäftsleitung stets eine Finanzübersicht vorlegt, aus der sich der finanzielle Stand der Genossenschaft vor und nach der Ausführung des Bauprogramms ergibt, nebenher darf eine ausführliche Rentabilitätsberechnung für das Bauvorhaben selbst nicht fehlen. Die Führung des gesetzlich vorgeschriebenen Baubuches, Vergleiche der Rechnungen mit den Kostenanschlägen, ausführliche Abrechnung eines jeden Bauprogramms sollen Gewißheit darüber geben, daß im Rahmen der vorhandenen Mittel wirtschaftlich gearbeitet worden ist. Erst dann steht der Weg zu weiterer Arbeit offen. Durch unrichtige Bilanzaufstellung läßt sich ein den wirklichen Tatsachen nicht gerecht werdendes Bild verschleiern, aber die Erkenntnis falscher Wirtschaft folgt auf dem Fuße. Die drei besonders bedeutungsvollen betriebswirtschaftlichen Faktoren — Vermögens- und Kapitalbildung, Liquidität und Rentabilität — (siehe hierüber die Abhandlung von Verbandsrevisor Dr. Flender: „Betriebswirtschaftliche Fragen der Bauvereine", Deutscher Bauvereinskalender 1929, Seite 156) sind die hauptsächlichsten Stützen einer sorgfältigen kaufmännischen Finanzwirtschaft. Ihre Außerachtlassung muß die schlimmsten Auswirkungen zur Folge haben.

Das Spiegelbild der Finanzgebarung sind Buchhaltung und Bilanz. Je übersichtlicher und beweglicher die Buchhaltung gestaltet ist, desto leichter ist die Überprüfung der gesamten finanziellen Lage. Jahrelange Erfahrungen haben gezeigt, daß für die Genossenschaften die doppelte amerikanische Buchhaltung die zweckmäßigste ist. Ihre Anwendung in den Bauvereinen hat Verbandsoberrevisor Gertner in seiner vorzüglichen Schrift, die in verbesserter Auflage im Verlage des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen, Düsseldorf, im vorigen Jahre erneut erschienen ist, an Hand ausführlicher Beipiele und umfassender textlicher Erläuterung dargelegt. Sie gibt in allen buchungstechnischen Fragen, über Inventur und Bilanz, den Kassenverkehr und das Belegwesen, erschöpfende Auskunft.

*) Der Aufsatz ist entnommen den „Rhein. Blättern für Wohnungswesen und Bauberatung", 26. Jahrgang, 1930.

Der Grundriß einer jeden Buchhaltung ist die Kontengliederung mit einer durchaus klaren Kontenbezeichnung. Rationelles Wirtschaften erfordert heute von selbst, die Kontengliederung in weitgehendster Weise vorzunehmen, um über alle Einzelheiten die erforderliche betriebswirtschaftliche Übersicht zu gewinnen. Von dieser Erkenntnis ließ sich auch die vorjährige Revisorenkonferenz der im Hauptverband der Deutschen Baugenossenschaften angeschlossenen Revisionsverbände leiten, indem sie gegenüber den bisherigen Bilanzformularen ein diesen Anforderungen entsprechendes bedeutend verbessertes Formular herausbrachte. Das neue Formular ist in annähernd 50 Konten und fast die gleiche Zahl Unterkonten gegliedert. Es wäre übrigens zweckmäßig, bei den Geschäftsunkosten eine ähnliche Gliederung wie bei den Häuserbetriebs- und Instandsetzungskonten vorzunehmen, denn über diesen Posten wird wohl oft eingehendere Auskunft gewünscht. Ideal wäre es nun, die in dem neuen Bilanzformular vorgesehene Kontengliederung in das Tagebuch übernehmen zu können. Jedoch erweist sich in diesem Falle die beschränkte Anwendungsmöglichkeit des amerikanischen Journals. Bei der großen Zahl der verschiedenen Konten ist die Spalteneinteilung nicht ausreichend, schon bei 13 Spalten, dem üblichen Format, ist das Buch so unhandlich, daß das Arbeiten hiermit sehr erschwert wird. Die beschränkte Zahl der Buchungsspalten ergibt eine überaus große Belastung der Spalte „Verschiedene Konten", wodurch bei Abschluß der Bücher die Übertragungsarbeit in das Hauptbuch sehr umfangreich und umständlich ist. Für das Kontokorrent ist nebenher das besondere Personenhauptbuch zu führen. Ein weiterer Nachteil liegt noch in der Übertragung der Seitensummen, einmal sind alle Spalten, auch die nicht und weniger bewegten, zwangsläufig aufzurechnen und zu übertragen, anderseits bleibt sehr viel Papier unbeschrieben. Will man nun eine weitgehendste Kontengliederung durchführen, ergibt sich bei diesem Verfahren, namentlich durch die dann notwendige Führung mehrerer Nebenbücher und die umständliche Übertragungsarbeit, eine böse Fehlerquelle, die mancherlei Verdruß und Zeitverlust verursacht.
Eine zeitgemäße Buchhaltung erfordert bei dem weitverzweigten Geschäftsbetriebe einer Baugenossenschaft eine stets sichere Übersicht über den wirtschaftlichen Erfolg des ganzen Betriebes. Nicht allein der Stand der einzelnen Konten muß jederzeit klar ersichtlich sein, sondern die Zusammenfassung sämtlicher Konten zur Aufstellung von Zwischenbilanzen soll auf schnellstem und zuverlässigstem Wege sich ermöglichen lassen. Jeder Buchhaltungspraktiker wird zugeben müssen, daß die bisherige Methode mit Journal und Nebenbüchern diesen modernen Betriebsgrundsätzen nicht entspricht. Eine Zwischenbilanz läßt sich erst auf dem zeitraubenden Umwege der Übertragung der Journal- und Nebenbücherkonten in das Hauptbuch aufstellen. Wollen wir Baugenossenschaften auf diesem wichtigen Gebiete der Buchhaltungsorganisation fortschrittlicher und wirtschaftlicher arbeiten, dann müssen wir die bisherige Buchhaltungstechnik umstellen.
Die anerkannt zuverlässigste und übersichtlichste Methode ist bei geringstem Arbeits- und Kostenaufwand die Durchschreibebuchhaltung. Sie ermöglicht eine unbeschränkte Kontengliederung, durch einfache sinnvolle Technik mühelos eine klare, stets tagfertige und abschlußbereite Buchhaltung und den kürzesten Weg vom Beleg zur Bilanz. Von den zahlreichen Durchschreibebuchhaltungen ist die Dreiblattbuchhaltung für den baugenossenschaftlichen Geschäftsbetrieb die geeignetste, die ich deshalb nach reiflicher Prüfung vor Jahresfrist in meinem Geschäftsbetriebe eingeführt und damit die besten Erfahrungen gemacht habe. Die Bezeichnung „Dreiblatt-Buchhaltung" deutet schon darauf hin, daß für einen Buchungsvorgang drei Blätter zu beschriften sind, die aber in einem Arbeitsgange durchgeschrieben werden. Diese drei Bestandteile der Buchhaltung sind das Kontenblatt, das für ein jedes besondere Hauptbuch- oder statistische Konto anzulegen ist, das Jornalblatt und das Sammelkontenblatt, daß sämtliche gleichartigen Buchungen einer Kontengruppe zusammenfaßt und damit die wichtigsten Zahlen der Zwischenbilanz liefert. Alle drei Blätter zeigen außer den Rubriken für die Konto- und Datumseintragung und den Gegenstand der Buchung nur zwei Spalten — Belastung und Gutschrift —. Konten- und Sammelkontenblätter sind in normaler Karteiblattgröße hergestellt, in drei verschiedenen Farben, blau für Vermögenskonten, rot für Schuldenkonten und weiß für die betriebswirtschaftlichen Konten, doppelseitig bedruckt, und bieten auf jeder Seite Raum für 19 Buchungen. Das Journalblatt, das den reinen Tagebuchcharakter beibehält und alle Buchungen in chronologischer Reihenfolge aufnimmt, ist aus durchsichtigem Achatpapier und hat Raum für 42 Buchungen. Konten- und Sammelkontenblätter werden in einem verschließbaren Karteikasten untergebracht, die Abteilung der einzelnen Konten erfolgt durch Leitkarten für Konto-Korrent-Konten mit 2 und die übrigen Konten mit 4 cm breiten Metallfenstern auf dem oberen Rande. Die Beschriftung der hierfür besonders vorgesehenen perforierten Papierstreifen geschieht mit der Schreibmaschine, die mit blauen, roten bezw. weißen Zelluloidstreifen bedeckt in die Fenster eingeschoben werden, so daß sich auch diese Einteilung der übrigen Einrichtung anpaßt. Jede Sammelgruppe wird durch besondere Leitkarten, die zum Unterschied Metallreiter haben, die handschriftlich mit Tusche beschrieben werden, hervorgehoben. Auf diesen Leitkarten — ebenso den Konto-Korrent-Leitkarten — ist eine besondere Einteilung zur Eintragung der Kontenbezeichnungen bezw. Konteninhaber vorgesehen. Die drei Hauptgruppen — Vermögen, Schulden, Betriebswirtschaft — werden durch Leitkarten mit 6 cm breiten Metallfenstern kenntlich gemacht; zur vorübergehenden Abstellung von unbenutzten Kontenblättern, beschriebenen Kontenblättern und Zwischenbilanzen empfiehlt sich innerhalb der Kartei die Abteilung mit gleichen Leitkarten. Um alle Konten mit einem Blick übersehen zu können, ist die Anordnung der Metallfenster und Reiter in übersichtlicher Form derart zu treffen, daß die Bezeichnungen der Hauptgruppen am äußersten linken Rande, die der Sammelgruppen am äußersten rechten Rande und die der einzelnen Kontengruppen in der Mitte stehen. Bewegliche Blattstützen aus Aluminium, die im Karteikasten auf einer Leitschiene beliebig verstellbar sind, tragen weiter zu einer übersichtlichen Einteilung bei. Vollständig beschriebene Konten-, Sammelkonten- und Journalblätter können zur Aufbewahrung in einfache Sammelordner abgelegt werden.

Die Kontengliederung selbst entspricht dem Aufbau der Bilanz: I. Hauptgruppe: Vermögen, II. Hauptgruppe: Schulden, III. Hauptgruppe: Betriebswirtschaft. Der nachfolgende Kontenplan, der der Musterbilanz des Hauptverbandes der Deutschen Baugenossenschaften in jeder Hinsicht Rechnung trägt, gibt ein Bild über die Kontengliederung.

Sammelkonten	Hauptbuchkonten	Statistische Konten
Vermögen:		
A Geld	A 1 Kasse A 2 Sparkasse A 3 Postscheck A 4 Bank usw.	
B Unbebaute Grundstücke	B 1 Grundstück x B 2 „ y usw.	
C Bebaute Grundstücke (Miethäuser)	C 1 Alte Miethäuser C 2 Neue Miethäuser (evtl. nach Wohnhausblocks)	
D Bebaute Grundstücke (Erwerbshäuser)	D 1 Erwerbshäuser	D 10 Haus Nr. 6 x-str. D 11 usw.
E Neubauten	E 1 Neubauten 1927 E 2 „ 1928 E 3 „ 1929 E 4 usw.	
F Inventar	F 1 Geschäftseinrichtung F 2 Betriebseinrichtung F 3 Materialien F 4 usw.	
G Vermögensanlagen	G 1 Wertpapiere G 2 Beteiligungen G 3 Eigene Hypotheken und Restkaufgelder G 4 Bare Hinterlegungen G 5 usw.	
H Forderungen	H 1 Hypotheken H 2 Wohnungsgebühren-Rückstände H 3 Betriebsunkosten H 4 Zinsen H 5 Geschäftsunkosten usw.	
J Verschiedene Aktivkonten	J 1 Aufwertungsausgleich J 2 Disagio (Geldbeschaffungskosten) J 3 Vorauszahlungen	
K	K 1	
L Verlust	L 1 Verlust	
Schulden:		
M Eigenkapital	M 1 Geschäftsguthaben M 2 Gewinn-Anteile M 3 Gesetzliche Rücklage M 4 Bauerneuerungsrücklage M 5 Hilfsrücklage M 6 Reingewinn M 7 usw.	
N Langfristiges Fremdkapital	N 1 Hypothek der Sparkasse (50 000 Mk.) N 2 usw.	
O Kurzfristiges Fremdkapital	O 1 Spareinlagen O 2 Schuldverschreibungen O 3 Kredit der X-Bank (20 000 Mk.) O 4 usw.	

Sammelkonten	Hauptbuchkonten	Statistische Konten
P Konto-Korrent	P 1 Kontokorrent (Im Kontokorrent sind bei den Personenkonten die Sachkonten, wie Wechselschulden, Schulden bei Banken und Sparkassen und sonstige Schulden eingegliedert.)	Personenkonten
		P 10 A-B
		P 11 C-D
		P 12 E-F
		P 13 G-J
		P 14 K-L
		P 15 M-N
		P 16 O-P
		P 17 Q-R
		P 18 S
		P 19 Sch
		P 20 St.
		P 21 T-Z
Q	Q 1	
R	R 1	
Betriebswirtschaft:		
S Gewinn	S 1 Gewinnvortrag	
	S 2 Wohnungsgebühren aus den im Eigentum des Bauvereins verbleibenden Häusern	
	S 3 Wohnungsgebühren aus den noch nicht aufgelassenen Erwerbshäusern	
	S 4 Wassergelderstattungen	
	S 5 Pachtgelder	
	S 6 Zinsen aus belegtem Kapital usw.	
	S 7 Sonstige Einnahmen	
T Geschäftsunkosten	T 1 Geschäftsunkosten	T 10 Gehälter, Vergütungen und Löhne
		T 11 Bürounkosten (Miete, Bürobedarf)
		T 12 Reinigung, Heizung und Licht
		T 13 Porto und Telefongebühren
		T 14 Soziale Aufwendungen
		T 15 Verbands- u. Vereinsbeiträge
		T 16 Drucksachen, Zeitungsbekanntmachungen
		T 17 Personalsteuern
		T 18 . . . .
		T 19 Allgemeine Geschäftsunkosten
U Betriebsunkosten	U 1 Betriebsunkosten	U 10 Realsteuern
		U 11 Versicherungsbeiträge
		U 12 Schornsteinreinigung
		U 13 Wassergeld
		U 14 Straßenreinigung, Müllabfuhr und Kanalisationsbeiträge
		U 15 Beleuchtung
		U 16 Hausverwaltung und Hausreinigung einschl. Materialien und Geräte
		U 17 Laufende Gebäudeinstandsetzung
		U 18 Außerordentliche Gebäudeinstandsetzung
		U 19 Unterhaltung der Gärten, Anlagen und Plätze
		U 20 Allgemeine Betriebsunkosten
V Zinsen	V 1 Zinsen	V 10 Hypothekenzinsen
		V 11 Kreditzinsen
		V 12 Spareinlagenzinsen
		V 13 Zinsen für Hausanwärterzahlungen
		V 14 „ „ Sicherheitsleistungen
W Verschiedene Verlustkonten	W 1 Abschreibungen	
	W 2 Sonstige Ausgaben	
	W 3 Uneinbringliche Wohnungsgebühren	
X	X 1	
Y	Y 1	
Z	Z 1	

Der Plan ist so aufgestellt, daß nach dieser Gliederung, die sich bei größerem Umfange des Geschäftsbetriebes ohne Beeinträchtigung des Planes beliebig erweitern läßt, die Durchschreibebuchhaltung ohne Schwierigkeiten einzurichten und anzuwenden ist. Von besonderem Vorteil ist die Eingliederung des Kontokorrents, bei den Gruppen Fremdkapital die Anlage von Kontenblättern für jedes aufgenommene Darlehn, bei einer Reihe anderer Gruppen zur eingehenderen Betriebsübersicht die Aufteilung in statistische Konten. Insgesamt wird die Zahl der Hauptbuch- und statistischen Konten annähernd 100, mit den besonderen Hypotheken- und einzelnen Kontokorrentkonten über 250 betragen. Trotz dieser hohen Kontenzahl ist die Aufstellung einer Zwischenbilanz denkbar einfach und mit geringstem Arbeitsaufwand verbunden, erfolgt doch die Durchschrift der einzelnen Kontenbuchungen auf etwa 20 Sammelkontenblätter, die nur aufzurechnen sind, um auf diesen Summen die Zwischenbilanz „abschreiben" zu können. Der Abschluß der Kontenblätter ist erst bei der Aufstellung der Jahresbilanz notwendig. Beim Übertragen der Seitensummen einer Kontenkarte ist das zwangsläufige Aufrechnen der übrigen Konten wie beim amerikanischen Journal nicht erforderlich. Der zweckmäßig ausgearbeitete Buchungsapparat gewährleistet genauestes Arbeiten. Durch einfachen Hebeldruck wird das vorgelochte Journalblatt in den Apparat eingelegt und festgeklemmt, das Kontenblatt über und das Sammelkontenblatt unter das Journalblatt gelegt. Zwischen Journal- und Sammelkontenblatt liegt vom Apparat eingeklemmt ein doppelseitig gefärbtes Kohlepapier, so daß Journal- und Sammelkontenblatt bei der Beschreibung des Kontoblattes in einem Arbeitsgange beschrieben werden. Die Beschreibung erfolgt, wie bei der bisherigen Buchhaltungsmethode, mit Tinte und einer Spezialdurchschreibefeder. Für Durchschreibezwecke als sehr geeignet haben sich die neuerdings auf den Markt gekommenen Füllfederhalter mit Glasfeder erwiesen.

Zum besseren Verständnis seien einige Buchungsvorgänge an nachstehenden Beispielen erläutert:

I. Barzahlung für eine Fernsprechgebührenrechnung:

Grundbuchung (Spalte Gutschrift), Kontenblatt A 1 (Kasse), Durchschrift auf Journalblatt und Sammelkonto A (Geld).

Gegenbuchung (Spalte Belastung), Kontenblatt T 13 (Porto und Telephongebühren), Durchschrift auf Journalblatt und Sammelkonto T (Geschäftsunkosten),

II. Bargeldlose Zahlung der Sparkasse auf bewilligte Hypothek:

Grundbuchung (Spalte Belastung), Kontenblatt A 2 (Sparkasse), Durchschrift auf Journalblatt und Sammelkonto A (Geld).

Gegenbuchung (Spalte Gutschrift), Kontenblatt N 15 (Hypothek der Sparkasse 50 000 RM.), Durchschrift auf Journalblatt und Sammelkonto N (Langfristiges Fremdkapital).

III. Zahlung durch Postscheck an einen Handwerker (Abschlagszahlung):

Grundbuchung (Spalte Gutschrift), Kontenblatt A 3 (Postscheckkonto) Durchschrift auf Journalblatt und Sammelkonto A (Geld).

Gegenbuchung (Spalte Belastung), Kontenblatt P 10/2 (Kontokorrent A—B), Durchschrift auf Journalblatt und Sammelkonto P (Kontokorrent).

Bei der Verbuchung einer größeren Anzahl Belege ist es zweckmäßig, alle Grundbuchungen zuerst vorzunehmen, dann die Belege nach Sammelgruppen zu ordnen und die Gegenbuchungen auszuführen. Die Beispiele zeigen, daß jede Grund- und Gegenbuchung in Wirklichkeit dreimal, wenn auch in einem Arbeitsgange, erfolgt. Die Durchschriften auf Journal- und Sammelkonten stellen daher die denkbar einfachste Kontrolle über die Richtigkeit der Kontenblattbuchungen dar, da z. B. am Monatsschluß die Endsumme sämtlicher Sammelkonten mit der Endsumme des Journals übereinstimmen muß. Die Journalendsumme ist in Spalte Belastung und Gutschrift immer die gleiche und entspricht wiederum der Endsumme für den Umsatzzugang in der Zwischenbilanz. Unterlaufende Fehler, wie Unterlassung einer Gegenbuchung, zeigen sich sofort bei jedem Abschluß. Wie das amerikanische Journal soll auch diese Buchhaltung nicht mit laufenden kleineren Einzahlungen der Mitglieder belastet werden. Hierfür empfiehlt sich die Führung eines Hilfeinnahmebuches für die Zahlungen auf Geschäftsanteil, Wohnungsgebühren, Rückstände usw., deren Gesamtbeträge in bestimmten Zeitabständen entweder wöchentlich oder monatlich, auf die betreffenden Kontenblätter zu übertragen sind. Das Hauptbuch bleibt selbstverständlich bestehen. Um eine mehrmalige Neuanlegung zu vermeiden, könnten wohl keine Bedenken geltend gemacht werden, dieses als Loseblattbuch mit entsprechender Sicherungsmechanik einzurichten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen in gedrängter Darstellung die Handhabung der Durchschreibemethode, die gegenüber der bisherigen Buchhaltungstechnik die nachstehenden Vorteile erkennen läßt:

I. Unbegrenzte Kontengliederung, jederzeitige Feststellung des Standes der einzelnen Konten;

II. klare Übersicht über die Sammelgruppen durch Zusammenfassung aller Buchungen einer Gruppe auf der Sammelkontenkarte;

III. Wegfall der unzeitgemäßen Nebenbücher durch Eingliederung des Kontokorrents, der Hypotheken- und statistischen Konten;

IV. schnellste und zuverlässigste Aufstellung der Zwischenbilanzen;

V. einfachste Übertragung in das Hauptbuch, übersichtlichste Aufstellung der Jahresbilanz durch Feststellung aller Einzelheiten aus den Kontenblättern;

VI. erleichterte Aufstellung des jährlichen Wirtschaftsplanes durch Vergleiche mit den Kontenblattbuchungen des Vorjahres;

VII. Ermöglichung tiefgründigerer Revisionen;

VIII. Schutz vor Irrtümern und Fehlern durch selbsttätige Kontrolle;

IX. erhöhte Leistungsfähigkeit ohne Mehraufwand an Arbeit, verminderte Rechenarbeit, restlose Ausnutzung der Formulare bis zur letzten Zeile;

X. größte Übersicht, ausgezeichnete Dispositionsmöglichkeit, zuverlässiges und umfangreiches Tatsachen- und Zahlenmaterial für alle geschäftlichen Entschließungen!

Diese angeführten Vorteile sind im Interesse der Vervollkommnung der Buchhaltungsorganisation der Baugenossenschaften von solch wesentlichster Bedeutung, daß vom Gesichtspunkte rationeller Betriebswirtschaft aus die Durchschreibebuchhaltung unbedingt den Vorzug verdient.

(Fortsetzung: „Die Einrichtung der Registratur" folgt.)

DER BEAMTEN-WOHNUNGSVEREIN NEISSE, E. G. M. B. H.

hielt seine Hauptversammlung ab. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Oberbahnhofsvorsteher Wuttke, erklärte, daß die Genossenschaft sich in weiterem Aufblühen und auf guter finanzieller Grundlage befinde. Da noch 250 Mitglieder keine Genossenschaftswohnung hätten, sei es Pflicht des Vereins, weiterzubauen. Wegen Erwerbs von Baugelände im Festungsschirrhof sind Verhandlungen mit dem preußischen Fiskus eingeleitet. Der Vorsitzende des Vorstandes, Wohnungsrat Kaschemek, erstattete hierauf den Jahresbericht. Der Verein besitzt zurzeit 33 Häuser mit 172 Wohnungen. Die Mitgliederzahl betrug am Anfang des Geschäftsjahres 508, am Schluß desselben 517 mit 549 Anteilen. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder betrug am Schluß des Geschäftsjahres 100 798,07 RM. und hat sich gegen das Vorjahr vermehrt um 18 233,55 RM. Die bewilligte Hauszinssteuer ist vom Magistrat in voller Höhe gezahlt worden, auch sind die Mieten restlos eingegangen. Der Kassenführer Dreßler gab eingehende Erläuterungen zum Kassenbericht. Der Reingewinn betrug 9495,11 RM. Hiervon sollen auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder 5 Prozent Dividende gezahlt werden. Der Schriftführer Siemko und die Aufsichtsratsmitglieder Borchmann, Geppert, Großpietsch wurden wiedergewählt und an Stelle des ausgeschiedenen Mitgliedes Heilmann Herr Müller neu in den Aufsichtsrat gewählt. Die Höchstgrenze für aufzunehmende Baudarlehen wird sodann auf 1 600 000 RM. festgesetzt. Beschlossen wurde, daß die Geschäftsanteile von den Wohnungsinhabern binnen 5 Jahren voll einzuzahlen sind, ebenfalls sollen die hiernach noch rückständigen Geschäfstanteile bis Ende 1931 eingezahlt werden.

HEIMSTÄTTENBAUGENOSSENSCHAFT BEUTHEN

In der Generalversammlung der Heimstättenbaugenossenschaft des Zentralverbandes Deutscher Kriegsbeschädigter und Hinterbliebener ging aus dem Bericht des Vorstandes und Aufsichtsrats hervor, daß die Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr einen erfreulichen Aufschwung zu verzeichnen hatte. Die Bilanz wurde einstimmig genehmigt. Bei der Beschlußfassung über die Verteilung des Reingewinnes wurde der Vorschlag des Vorstandes angenommen, wonach 5 % auf die Spareinlagen und außerdem eine Dividende von 3 % auf die Geschäftsanteile verteilt werden. Dem Vorstand wurde einstimmig Entlastung erteilt. Stadtverordneter Kuczera wurde einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

SIEDLUNGSBAUGENOSSENSCHAFT FÜR COSEL E. G. M. B. H.

Am Sonntag, dem 13. April d. J., hielt die Siedlungsbaugenossenschaft für Cosel OS., e. G. m. b. H., ihre ordentliche Generalversammlung ab, in der die vorgelegte Bilanz für das Geschäftsjahr 1929 einstimmig genehmigt und dem Aufsichtsrat und Vorstand Entlastung erteilt wurde. Die Mustersatzung des Reichsverbandes der Baugenossenschaften gelangte einstimmig zur Annahme. Der Anteil der Genossen wurde von 150 RM. auf 250 RM. erhöht und die Haftsumme auf 250 RM. festgesetzt. Der zurzeit bestehende Aufsichtsrat und Vorstand wurde einstimmig wiedergewählt. Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr zeigen nur wenig Veränderungen gegenüber dem Vorjahre. Vermögen und Schulden weisen in der Bilanz eine Höhe von 209 192,37 RM. auf. Als Hauptwert erscheint der Hausbesitz mit 204 351,70 RM. Unter den Passiven erscheinen 126 000 RM. Hypotheken und Darlehen, ein von der Wohnungsfürsorgegesellschaft Oppeln eingeräumter Zwischenkredit von 70 500 RM. und ein Geschäftsguthaben von 6500 RM. Die Einnahmen betragen nach der Gewinn- und Verlustrechnung 14 208,91 RM. Es wurde ein Reingewinn von 346,30 RM. erzielt, welcher für Rücklagen verwendet wird. Die Genossenschaft zählt 26 Mitglieder mit 26 Anteilen.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Betrifft Eintragung der Rentengutseigenschaft und Reichsheimstätteneigenschaft

Der Herr Preußische Minister für Volkswohlfahrt nimmt zugleich im Namen des Herrn Preußischen Ministers für Landwirtschaft, Domänen und Forsten durch Erlaß II A Nr. 225 W. M. / VI 10 679 M. f. L. D. u. F. vom 25. März 1930 zu der bei einer Gesellschaft aufgetretenen Frage, ob auf einem Grundstück nach der Eintragung der Rentengutseigenschaft auch noch die Reichsheimstätteneigenschaft eingetragen werden kann, folgende Stellungnahme:

„Ohne der den Grundbuchbehörden und den Gerichten der streitigen Gerichtsbarkeit zustehenden Entscheidung der Rechtsfrage vorgreifen zu wollen, scheint es formellrechtlich nicht unmöglich zu sein, auf einem Grundstück nach der Rentengutseigenschaft auch noch die Reichsheimstätteneigenschaft einzutragen. Denn § 5 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 (Reichsgesetzbl. S. 962), der für die Eigenschaft als Heimstätte ausschließlich die erste Rangstelle erfordert, bestimmt hierbei ausdrücklich: „Rechte, die zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs der Eintragung nicht bedürfen, bleiben außer Betracht." Die Landesrentenbankrente aber bedarf nach § 24 des Preußischen Landesrentenbankgesetzes vom 29. Dezember 1927 (Gesetzsamml. S. 283) zur Begründung und zur Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht der Eintragung, sondern wird nur deklaratorisch im Grundbuch vermerkt."

I. ÖFFENTLICHE GELDMITTEL

Gesetz über Bergmannssiedlungen
Vom 10. März 1930

Der Reichstag hat das folgende Gesetz beschlossen, das mit Zustimmung des Reichsrats hiermit verkündet wird:

§ 1. Das Vermögen, das zur Errichtung von Bergmannswohnungen auf Grund des Beschlusses des Reichskohlenverbandes vom 30. Dezember 1919 und seiner Bekanntmachungen vom 31. Dezember 1919 und vom 28. April 1920 (Reichsanzeiger für 1927 Nr. 145 und für 1920 Nr. 1 und 91) und der Bekanntmachung des Reichskohlenrats über die Entrichtung von Beiträgen für den Bergarbeiterwohnungsbau und die Verbilligung von Bergarbeiterlebensmitteln

vom 31. März 1921 nebst Abänderungsbekanntmachungen vom 11. Mai, 28. Juni und 12. September 1921, vom 27. Februar, 30. August, 14. und 29. November 1922 und vom 27. Januar und 8. Februar 1923 (Reichsanzeiger für 1921 Nr. 76, 110, 150, 216; für 1922 Nr. 51, 195, 259, 272; für 1923 Nr. 25 und 35) aufgebracht worden ist (Bergmannssiedlungsvermögen), wird von den nachgenannten Treuhandstellen nach Maßgabe der „Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über die Gewährung von Beihilfen aus Reichsmitteln zur Errichtung von Bergmannswohnungen" vom 21. Januar 1920 nebst Abänderungsbekanntmachungen vom 18. Mai 1920, 30. September 1920, 2. August 1922, 30. August 1923 und 4. Juli 1927 (Zentralblatt für das Deutsche Reich 1920 S. 65, 595 und 1478, 1922 S. 443, Reichsministerialblatt 1923 S. 923 und Reichsanzeiger 1927 Nr. 156) verwaltet.

§ 2. Treuhandstellen sind:

1. die Treuhandstelle für den Bau von Bergmannswohnstätten im oberschlesischen Steinkohlenbezirke, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Gleiwitz;
2. die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im niederschlesischen Steinkohlenbezirke, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Waldenburg;
3. der Verein zur Errichtung von Bergmannswohnungen e. V. in Zwickau in Sachsen;
4. die Ostelbische Treuhandgesellschaft für Bergmannssiedlungen, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Senftenberg (N.-L.);
5. die Mitteldeutsche Treuhandgesellschaft für Bergmannssiedlungen, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Halle a. d. S.;
6. die Niedersächsische Treuhandgesellschaft für Bergmannssiedlungen, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Barsinghausen bei Hannover;
7. die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirke, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Essen;
8. die Wohnungsbaugesellschaft für das rheinische Braunkohlenrevier, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Köln;
9. die Reichsbeihilfe zur Errichtung von Bergmannswohnungen im Aachener Steinkohlenbezirke, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Aachen.

Sie können die zum Bergmannssiedlungsvermögen gehörenden Rechte im eigenen Namen geltend machen.

§ 3. Die Treuhandstellen haben zur Förderung des Gemeinwohls dafür zu sorgen, daß

a) die Mittel des Bergmannssiedlungsvermögens nur zur Schaffung, Verwaltung und Erhaltung von Wohnungen für versicherungspflichtige Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues und für die Witwen von solchen Arbeitnehmern verwendet werden (Wohnungsberechtigte),
b) die zu diesem Vermögen gehörenden und die mit Beihilfen aus Mitteln dieses Vermögens hergestellten Wohnungen (Bergmannswohnungen) bis zum Ablaufe von 20 Jahren nach ihrer Fertigstellung nur von Wohnungsberechtigten bewohnt werden,
c) die Benutzung einer Bergmannswohnung nicht von dem Bestehen eines Arbeitsverhältnisses bei einem bestimmten Arbeitgeber abhängig gemacht wird,
d) ihren Verwaltungsräten bezw. ihrem Vereinsvorstande nur Arbeitgeber der Betriebe, die Beiträge zu dem Bergmannssiedlungsvermögen geleistet haben, und Beauftragte von Vereinigungen knappschaftsversicherungspflichtiger Arbeitnehmer, deren Geschäftsbereich sich über das Reich erstreckt, angehören, und zwar Arbeitgeber und Arbeitnehmer mit gleichen Rechten.

Von den Vorschriften des Abs. 1 a und b kann abgewichen werden, wenn in erreichbarer Nähe der Wohnungen keine Gelegenheit zur Beschäftigung im Kohlenbergbau besteht, oder in besonders begründeten Einzelfällen, insbesondere bei Eigenheimen, wenn dem Bergmannssiedlungsvermögen eine angemessene Entschädigung dafür zugeführt wird.

Einem Wohnungsberechtigten steht gleich, wer wegen Invalidität (Berufsunfähigkeit) im Sinne des Reichsknappschaftsgesetzes oder infolge Betriebsunfalls aus der Beschäftigung im Kohlenbergbau ausscheiden mußte oder nach mindestens fünfjähriger Beschäftigung im Kohlenbergbau ohne sein Verschulden gegen seinen Willen ausgeschieden ist.

Als wohnungsberechtigt ist auch eine Familie anzusehen, von der ein zum Hausstande gehöriges Familienglied als Arbeiter oder versicherungspflichtiger Angestellter im Kohlenbergbau beschäftigt ist.

§ 4. Die Bergmannswohnungen unterliegen nicht der Hauszinssteuer oder anderen an deren Stelle tretenden Belastungen.

§ 5. Die Treuhandstellen unterstehen der Aufsicht des Reiches. Diese wird durch den Reichsarbeitsminister im Einvernehmen mit dem Reichswirtschaftsminister ausgeübt.

Der Reichsarbeitsminister beruft im Einvernehmen mit dem Reichswirtschaftsminister auf Vorschlag der Vereinigungen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues einen Gesamtausschuß der Bergmannssiedlungen aus je 5 bis 7 Arbeitgebern und Arbeitnehmern.

Der Gesamtausschuß kann Verwaltungsrats- und Vorstandsmitglieder, die den Erfordernissen des § 3 Absatz 1 d nicht genügen oder die durch ihr Verhalten die Treuhandstelle schädigen, nach Anhörung der beteiligten Treuhandstelle und des betroffenen Mitglieds abberufen. Ist eine Einigkeit innerhalb des Ausschusses nicht zu erzielen, so entscheidet der Ausschuß unter dem Vorsitz eines Unparteiischen, den der Reichsarbeitsminister im Einvernehmen mit dem Reichswirtschaftsminister ernennt. Die Abberufung wird mit der Bekanntgabe an das Mitglied wirksam.

§ 6. Die zur Errichtung von Bergmannswohnungen und zur Verbilligung von Bergarbeiterlebensmitteln erfolgten Leistungen können nicht mit der Begründung zurückgefordert werden, daß der im § 1 genannte Beschluß des Reichskohlenverbandes oder eine der dort bezeichneten Bekanntmachungen rechtsunwirksam oder von einer unzuständigen Stelle erlassen oder auf die Kohlenmenge, die der Berechnung der Leistung zugrunde gelegt war, nicht anwendbar seien. Ebenso sind ausgeschlossen Schadenersatzforderungen, die auf einen dieser Gründe gestützt werden.

Rückständige Leistungen der im Absatz 1 genannten Art können nicht mehr verlangt werden.

Entschädigungsansprüche werden durch diese Vorschriften nicht begründet.

§ 7. Die vom Reichsarbeitsminister erlassenen Bestimmungen über die Gewährung von Beihilfen aus Reichsmitteln zur Errichtung von Bergmannswohnungen vom 21. Januar 1920 nebst Abänderungen gelten als allgemeine Verwaltungsvorschriften. Stellen im Sinne der Ziffer 4 dieser Bestimmungen sind die im § 2 genannten Treuhandstellen. Die Befugnisse der Reichsarbeitsgemeinschaft

für den Bergbau gehen auf den Gesamtausschuß (§ 5 Abs. 2) über.

§ 8. Dieses Gesetz tritt mit dem auf die Verkündigung folgenden Tage in Kraft.

Berlin, den 10. März 1930.

Der Reichspräsident: gez. von Hindenburg.
Der Reichsarbeitsminister: gez. Wissel.

RdErl. d. MfV., FM. u. JM. vom 20. 3. 1930, betr. Änderung der Satzung der Preußischen Landespfandbriefanstalt

— II A 647 usw. —

Durch Beschluß der Hauptversammlung der Preußischen Landespfandbriefanstalt vom 20. 2. 1930 ist der dritte Satz des § 5 Abs. 2 der Satzung der Anstalt durch folgende Bestimmung ersetzt worden:

„Die Anstalt darf Pfandbriefe nur bis zum fünfzehnfachen Betrage des eingezahlten Grundkapitals und der ausschließlich zur Deckung einer Unterbilanz oder zur Sicherung der Pfandbriefgläubiger bestimmten Rücklagen ausgeben."

Dieser Beschluß ist von den zuständigen Ministern genehmigt worden. I. V.: Scheidt.

An die nachgeordneten Behörden.

Verordnung über den Mindestsatz der im Rechnungsjahre 1930 für die Förderung des Wohnungsbaues bereitzustellenden Mittel

Vom 27. März 1930

Auf Grund des § 1 Abs. 4 Satz 2 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1926 (Reichsgesetzblatt I S. 251) wird hiermit nach Zustimmung des Reichsrats verordnet:

Zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens sind in der Zeit vom 1. April 1930 bis 31. März 1931 vor Inanspruchnahme gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken und unbeschadet der Vorschrift des § 5 des Gesetzes mindestens 15 bis 20 vom Hundert der Friedensmiete zur Verfügung zu stellen.

Berlin, den 27. März 1930.

Der Reichsminister der Finanzen: Moldenhauer.
Der Reichsarbeitsminister: Wissel.

Gesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer der Hauszinssteuerverordnung

Vom 29. März 1930

Der Landtag hat folgendes Gesetz beschlossen:

Einziger Paragraph.

§ 13 der Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 (Gesetzsamml. S. 213) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Hauszinssteuerverordnung vom 27. April 1927 (Gesetzsamml. S. 61) und der Verordnung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Hauszinsteuerverordnung vom 27. März 1929 (Gesetzsammlung S. 27) wird wie folgt geändert:

Die Worte „31. März 1930" werden ersetzt durch die Worte „31. März 1931".

Das vorstehende, vom Landtage beschlossene Gesetz wird hiermit verkündet. Die verfassungsmäßigen Rechte des Staatsrates sind gewahrt.

Berlin, den 29. März 1930.

(Siegel.) **Das Preußische Staatsministerium:**
Braun. Hirtsiefer.
Höpker-Aschoff. Waentig.

II. STEUERWESEN

Gesetz zur Abänderung des Grundvermögensteuergesetzes vom 14. Februar 1923 (Gesetzsamml. 29) und des Gesetzes vom 28. Februar 1924 (Gesetzsamml. S. 119) in der Fassung der Verordnung vom 27. März 1929 (Gesetzsamml. S. 27)

Vom 29. März 1930

Der Landtag hat folgendes Gesetz beschlossen:

Artikel I.

(1) Das Gesetz über die Erhebung einer vorläufigen Steuer vom Grundvermögen vom 14. Februar 1923 (Gesetzsamml. S. 29) in der Fassung der Verordnung vom 27. März 1929 (Gesetzsamml. S. 27) wird wie folgt geändert:

Im § 23 treten an die Stelle der Worte „mit dem 31. März 1930" die Worte „mit dem 31. März 1931".

(2) Das Gesetz zur Änderung des Gesetzes vom 14. Februar 1923 usw., vom 28. Februar 1924 (Gesetzsamml. S. 119) in der Fassung der Verordnung vom 27. März 1929 (Gesetzsamml. S. 27) wird wie folgt geändert:

Im Artikel II treten an die Stelle der Worte „mit dem 31. März 1930" die Worte „mit dem 31. März 1931".

Artikel II.

Der Artikel II der Verordnung vom 27. März 1929 (Gesetzsammlung S. 27) gilt für das Rechnungsjahr 1930 entsprechend.

Artikel III.

Dieses Gesetz tritt mit dem 1. April 1930 in Kraft.

Das vorstehende, vom Landtage beschlossene Gesetz wird hiermit verkündet. Die verfassungsmäßigen Rechte des Staatsrats sind gewahrt.

Berlin, den 29. März 1930.

(Siegel.) **Das Preußische Staatsministerium:**
Braun. Höpker-Aschoff. Waentig.

BÜCHER- UND ZEITSCHRIFTENSCHAU

„DAS NEUE FRANKFURT." Herausgegeben von Stadtbaurat Ernst May und Prof. Fritz Wichert. Preis 3 RM. Verlag „Das Neue Frankfurt", Frankfurt a. M.-Süd 10.

Die Zeitschrift „DNF", welche seit Beginn des Jahres 1930 als „Internationale Monatsschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung" in drei Sprachen erscheint, beginnt in ihrer Doppelnummer 2/3 (Februar, März) eine auf zwei Doppelnummern berechnete großzügige Publikation der gesamten Frankfurter Siedlungsbautätigkeit. Die Leistung der Stadt Frankfurt auf diesem Gebiet ist in der ganzen Welt so allseitig anerkannt, daß diese Hefte bei allen Architekten und an der neuen Baukunst interessierten Laien größte Beachtung finden werden. Das Doppelheft Nr. 2/3 besteht zum größten Teil aus der Darlegung der architektonischen, technischen und finanziellen Voraus-

setzungen, aus welchen heraus die Siedlungsbautätigkeit in Frankfurt erwachsen ist. Der Leiter des Hochbauamtes, Ernst May, spricht hier eingehend über seine Arbeit, ihre bisherigen Resultate und das zukünftige Programm. Im Anschluß an diesen Aufsatz, der unter anderem auch die Frankfurter Normengrundrisse für Siedlungswohnungen enthält, beginnt die Publikation der einzelnen Siedlungen. Von den 26 gebauten oder projektierten Frankfurter Siedlungen finden sich in diesem Heft die beiden ersten; die 24 weiteren werden den Inhalt des Doppelheftes 4/5 (April, Mai) ausmachen.

Das reich ilustrierte Heft, welches außerdem noch einen großen Stadtplan von Frankfurt enthält, kostet im Einzelverkauf 3 RM., ebenso das Doppelheft 4/5. Preis des Jahresabonnements 12 RM. (Verlag „Das Neue Frankfurt", Frankfurt am Main-Süd 10.)

„GRUNDLAGEN DES HOLZBAUES" von Dr.-Ing. Th. Gesteschi, Verlag von Wilhelm Ernst u. Sohn, Berlin W. 8. 1930; geheftet 7,50 RM., in Leinen gebunden 9 RM. Das vorliegende Buch ist eine zusammenfassende Arbeit der beiden Werke Th. Gesteschi „Hölzerne Dachkonstruktionen", 3. Auflage und „Hölzerne Brücken" von A. Laskus, 2. Auflage.

In folgerichtiger Aneinanderreihung werden die verschiedensten Fragen des Holzbaues der alten wie auch der neuen Schule erörtert. Eingeleitet mit Angaben über das Wesen des Holzbaues, über Behandlungsmöglichkeit des Holzes selbst, folgen Berechnungsgrundlagen, die insbesondere den gegenwärtig geltenden behördlichen Bestimmungen Rechnung tragen. Neben der Verwendung des Baustoffes durch den Zimmermann der Vergangenheit ist dem modernen Holzbau des Bauingenieurs der Gegenwart breitester Raum gegeben. Hier finden wir eine erschöpfende Angabe der verschiedensten Holzverbindungen, wie sie bei Dach- und Brückenkonstruktionen Anwendung finden. Daß dabei auf die einzelnen Verbindungsmittel, die von den vielen Spezialfirmen verwendet werden, bezüglich ihrer Konstruktion und Wirkungsart besonders eingegangen wird, erhöht den Wert des Werkes wesentlich. Es folgen dann noch die verschiedensten Arten der Trägerkonstruktionen der Häng- und Sprengwerke und der Fachwerkträger mit beigefügten Festigkeitsberechnungen in eingehender Darstellung. Im letzten Abschnitt sind noch Hilfstabellen für Rund- und Kanthölzer für Schraubenbolzen und Unterlagsplatten zusammengestellt. Das Buch ist sicherlich ein guter Ratgeber für jeden Techniker, wie es auch zur Zeit der Herrschaft des Eisenbeton- und Stahlskelettbaues dem entwerfenden Architekten ein Werkzeug bietet, dem ältesten aller Baustoffe durch neue Konstruktionsmöglichkeiten auch neue Bauformen zu verleihen.

GEHEIMSCHRIFTEN UND IHRE ENTZIFFERUNG. Lothar Philipp, der bekannte kriminalistische Sachverständige, veröffentlicht in Westermanns Monatsheften (Mai-Nummer) einen sehr lesenswerten Beitrag, dem wir das Folgende entnehmen: „Die neuere Zeit hat der einfachen Chiffre fast nur noch eine Verwendung zwischen Verbrechern und zwischen Liebesleuten übrig gelassen. Wir wollen die Chiffren, bei denen Amor Pate gestanden hat, übergehen, denn sie gefährden lediglich die Herzen. Gefährlicher für Leben, Ehre und Vermögen sind schon die Verbrechergeheimschriften. Der gewöhnliche, ungebildete Schwerverbrecher ist meistens kein großer Geistesheld. In den seltensten Fällen ist er in der Lage, eine Chiffre auszuarbeiten, die dem erfahrenen Sachverständigen Schwierigkeiten bereitet." Philipp gibt in seinem Beitrag dann eine ganze Reihe Beispiele von Chiffren der verschiedensten Art und zeigt deren Entwicklung im Verlauf der Jahrhunderte. Außer diesem fesselnden Artikel bringt die Mai-Ausgabe von Westermanns Monatsheften eine aufschlußreiche Plauderei von Dr. Schweisheimer über die alte Streitfrage: „Ist der Mann begabter als die Frau?" Die Lösung, welche Dr. Schweisheimer findet, dürfte jeden interessieren. Da in diesem Jahre wieder die Oberammergauer Passionsspiele stattfinden, wird der mit farbigen Bildern geschmückte Beitrag über diese Darbietungen von vielen begrüßt werden. Weitere Artikel, unter deren Verfassern sich Raoul H. France, Prof. Stahlberg und der Herausgeber von Westermanns Monatsheften, Dr. Friedrich Düsel, finden, Erzählungen von Georg v. d. Gabelentz und Martin Proskauer, Bilderartikel über Hans Baluschek und Elisabeth Kronseder geben dem Heft, zusammen mit über 90 ein- und mehrfarbigen Abbildungen, wieder den ganzen Reichtum, den alle Westermanns Monatshefte umschließen. Nach einer Vereinbarung mit dem Verlag erhält jeder unserer Leser 1 Probeheft von Westermanns Monatsheften mit zahlreichen Bildern und Kunstbeilagen und 1 Probekarte des Westermanns Monatsheft-Atlas gegen Einsendung von 30 Rpf. an den Verlag von Westermanns Monatsheften in Braunschweig.

Verlag: Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien, G. m. b. H., Oppeln. Herausgeber: Dr. Immenkötter, Oppeln Dr. Dunaj, Breslau. Verantwortlich für den Anzeigenteil: J. Ast, Breslau, Gabitzstraße 91. Telefon-Anschluß 73934 Kommissionsverlag Graß, Barth & Comp. (W. Friedrich), Breslau I, Herrenstraße 20.